

# الصيغ النموذجية للعقود والتصرفات القانونية

مع أهم مبادئ محكمة النقض فى كافة أنواع العقود  
حتى نهاية عام ٢٠٠٣

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض

الجزء الأول

الناشر

دار الفكر الجامعى

٣٠ ش سوتير الازاريطة - الاسكندرية

ت ٤٨٤٣١٣٢









دكتور  
على عوض حسن  
الحامى بالنقض  
والحكم الدولى والخبير العمالى

# الصيغ النموذجية للعقود والتصرفات القانونية

يشتمل على

عقود البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والايجار والعارية  
والمقاولة والوديعة والعمل والوكالة والحراسة والمقامرة والرهان  
والتأمين والكفالة وكذلك العقود غير المسماة والتصرفات بالإرادة  
المنفردة بكافة صورها وأشكالها مع ايراد نماذج للعقود المستحدثة التى  
فرضتها التطورات الاقتصادية وخاصة عقود نقل التكنولوجيا .

مع أهم مبادئ محكمة النقض فى كافة أنواع العقود  
حتى عام ٢٠٠٢

الجزء الأول

٢٠٠٤

الناشر

طار الفكر الجامع

٣٠ ش سوتير - أمام كلية الحقوق

ت : ٤٨٤٣١٣٢ الإسكندرية



## مقدمة

فى السنوات الثلاث الأخيرة صدرت بعض القوانين المهمة وهذه  
الطفرة التشريعية أوجدت أنواعاً جديدة من المشاركات والعقود الأمر  
الذى أصبحت معه الحاجة ماسة لمسايرة هذه الأنماط الجديدة للعقود  
وهو ما دعا إلى أفراد مرجع يتكون من جزئين فى صيغ العقود  
والتصرفات القانونية .

ولا مراء فى أن القانون المدنى وهو عمدة القوانين قد أرسى المبادئ  
العامة للعقود سواء فى المعاملات المدنية والتجارية بين الأفراد بعضهم  
وبعض أو بينهم وبين الشركات والوحدات التى تتمتع بالشخصية  
الاعتبارية المستقلة .

وسوف نعتمد فى تبويب الكتاب على التقسيم الذى اتبعه القانون  
المدنى مع الإشارة إلى النصوص التشريعية التى يستند إليها كل نموذج  
أو صيغة وكذلك ما ورد من نصوص مقابلة مستقاة من مبادئ الشريعة  
الاسلامية الفراء مع ذكر ما يقتضيه المقام من مبادئ وأحكام المحكمة  
الدستورية العليا ومحكمة النقض ونسأل الله أن يكون هذا العمل نافعا  
للمتلاء والمشتغلين بعلوم القانون دفاعاً وتطبيقاً وشرحاً وتعليماً .

والله من وراء القصد وهو الهادى إلى سواء السبيل .

وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

القاهرة فى ٢٩/٨/٢٠٠٣

دكتور

على عوض حسن

للحامى بالنقض والائرية العليا

استاذ القانون ومحكم دولى وخبير عملى



## **تقسيم موضوعات الكتاب**

نتناول صيغ ونماذج العقود فى قسمين رئيسيين :

**القسم الأول - فى العقود المسماة .**

**القسم الثانى - فى العقود غير المسماة .**

وينقسم كل قسم على التفصيل التالى :

### **القسم الأول**

#### **العقود المسماة**

**وينقسم إلى الأبواب التالية :**

**الباب الأول : فى العقود التى ترد على الملكية - ويتكون من  
الفصول الآتية :**

**الفصل الأول : عقد البيع .**

**الفصل الثانى : عقد المقايضة .**

**الفصل الثالث : عقد الهبة .**

**الفصل الرابع : عقد الشركة .**

**الفصل الخامس : عقد القرض .**

**الفصل السادس : عقد الصلح .**

**الباب الثانى : فى العقود التى ترد على الانتفاع بالشئ - ويتكون  
من فصلين :**

**الفصل الأول : عقد الايجار وعقود الايجار التمويلى .**

**الفصل الثانى : عقد العارية .**

**الباب الثالث : فى العقود الواردة على العمل - ويتكون من الفصول  
الآتية :**

**الفصل الأول : عقد المقاولة .**

**الفصل الثانى : التزام المرافق العامة .**

**الفصل الثالث : عقد العمل .**

الفصل الرابع : عقد الوكالة .

الفصل الخامس : عقد الوديعة .

الفصل السادس : عقد الحراسة .

الباب الرابع : عقود الغرر - وينقسم إلى الفصول الآتية :

الفصل الأول : عقد المقامرة والرهان .

الفصل الثاني : عقد المرتب مدى الحياة .

الفصل الثالث : عقد التأمين .

الباب الخامس : الكفالة والقسمة والرهن .

القسم الثاني

العقود غير المسماة

الباب الأول : عقود نقل التكنولوجيا .

الباب الثاني : عقود في أنشطة مختلفة .

# **القسم الأول**

## **العقود المسماة**

وينقسم إلى الأبواب التالية :

- الباب الأول - العقود التي ترد على الملكية .
- الباب الثاني - العقود التي ترد على الانتفاع بالشئ .
- الباب الثالث - العقود الواردة على العمل .
- الباب الرابع - عقود الفرر .
- الباب الخامس - عقود الكفالة .





# **الباب الأول**

## **العقود التي ترد على الملكية**

نتناول في هذا الباب ستة فصول :

- الفصل الأول - عقد البيع .
- الفصل الثاني - عقد المقايضة .
- الفصل الثالث - عقد الهبة .
- الفصل الرابع - عقد الشركة .
- الفصل الخامس - عقد القرض والدخل الدائم .
- الفصل السادس - عقد الصلح .



# الفصل الأول

## صيغ ونماذج عقود البيع

### أوليات :

تناول القانون المدني عقد البيع بوجه عام فى المواد من ٤١٨ - ٤٦٤  
وتتناول بعض أنواع البيوع فى المواد من ٤٦٥ - ٤٨١ .

وجدير بالإشارة ان جميع هذه الأحكام التى تضمنتها القانون المدني  
تتفق إلى حد كبير مع ما ورد بمبادئ الشريعة الإسلامية الفراء بشأن  
البيع حيث وردت هذه الأحكام فى مجلة الأحكام العدلية فى المواد من  
١٠٢ إلى ١٠٥ (١) ، كما وردت فى المواد من ٢٤٢ - ٥٧٦ من كتاب  
مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الانسان (٢) . كما أورد فقهاء الشريعة  
بياناً وافياً لأركان العقود وشروطها وعيوب الارادة وكذا العقود التى تتم  
بارادة منفردة كالهبة والوقف والطلاق وهى ثروة غزيرة سبقت  
التشريعات الوضعية بأكثر من ألف سنة ولازال الباحثون ينهلون من  
معينها الخصيب (٣) .

---

(١) مجلة الأحكام العدلية هى كتاب المعاملات الشرعية والمدنية للأخونة على أرجح  
الأقوال فى مذهب الإمام الأعظم أبى حنيفة النعمان والتى كانت مطبقة على  
جميع البلاد التابعة للدولة العلية وقد صدرت بمقتضى الإرادة السنية فى ٢٦  
شعبان سنة ١٢٩٣ هجرية (انظر - الطبعة الخامسة سنة ١٩٦٨ مطبعة  
شعاركو - بيروت تنسيق نجيب هواينى) .

(٢) كتاب فى المعاملات الشرعية وضعه ونسقه محمد قدرى باشا على مذهب  
الإمام أبى حنيفة النعمان ملائماً لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية  
وقد قررت نظارة المعارف العمومية فى مصر بتاريخ ١٨٩٠ طبع هذا الكتاب  
لاستعماله فى المدارس الأميرية (الطبعة الثالثة - للطبعة الأميرية سنة ١٩٠٩) .

(٣) وأجع فى الزيد - الملكية ونظرية العقد للإمام محمد أبو زهرة ص ١٨٢ وما  
بعدها . وانظر فى فكرة المنزللة الوسطى بين الحق والرخصة فى الشريعة  
الإسلامية ومقارنتها بالفقه الوضعى - مصادر الحق فى الفقه الإسلامى  
للسنهورى ج ١ ص ٩ وما بعده .

## ملاحظة جديدة بالتزويده :

لوحت ان الغالبية الساحقة من العقود بصفة عامة سواء كانت بيعا او غيره تبدأ بعبارة « أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ... إلخ » وقد لاحظنا ان كافة المراجع التي صدرت فى صيغ ونماذج العقود قد أوردت هذه العبارة فى صدر العقود وأصبحت تدرج تلقائيا بلا معنى او تدقيق لايرانها اللهم إلا إذا كان ذلك من قبيل التزيد وهو ما لا نحبه - ونعتقد ان هذه العبارة هى من التراث المتوارث من أيام الرومان حين كانت الشكلية هى الأساس فى المعاملات فهذه العبارة لا تقدم ولا تؤخر لأنه إذا ثبت أن من أبرم العقد كان عديم الأهلية او ناقصها فإنه يقع باطلا ابتداء ولا يشفع فى ذلك التحدى بسبق الحرص على إيراد عبارة أنه اهل للتصرف فالمجنون او غير المميز لا يتحمل المسؤولية حتى لو وقع على عقد متضمن لهذه العبارة - والصحيح فى رأينا ان نذكر فى العقود عبارة أن المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف وغير خاضعين للحراسة اما الأهلية بمعنى بلوغ سن ٢١ سنة فهى امر ثابت يلحظه المتعاقدون من خلال بطاقات تحقيق الشخصية او شهادات الميلاد او ما يثبت بلوغ سن المتعاقد الرشيد طبقا للقانون ، كما يتعين ابراز صفة المتعاقد فهذه نقطة هامة . وعلى هذا فسوف نسقط العبارة سالفة الذكر من العقود ومن شاء فليكتبها إذا كان يعتقد ان التزيد لا يضر ونظرا لعدم التكرار فى كل صيغة فإن الأفضل ان نذكر فى ديباجة العقد العبارة التى أشرنا إليها وهى اقرار المتعاقدين بعدم فرض الحراسة (الإلزامية او القضائية) او المنع من التصرف وكذلك ابراز صفة المتعاقد إذا كان يتعاقد بصفة معينة كوكيل او حارس قضائى او ممثل قانونى أو شريك مسئول عن الإدارة أو وكيل دائنين وهكذا .

وجدير بالإشارة أيضا أنه لما كانت العقود ليست قوالب جامدة تتكرر فقد أوردنا نماذج متغيرة أملت الظروف العملية وهكذا قد يرى القارئ بنودا اضافية فى عقد من عقود البيع وقد يرى توسعا فى بند من البنود حتى يستطيع من يريد تحرير عقد بيع أن يهتدى بكافة النماذج والبنوديات ويأخذ منها ما يشاء أو ما يلزمه أو ما تمليه طبيعة الصفة .

## صيغة رقم (١) عقد بيع شقة نقداً بدون حصة فى الأرض

أنه فى يوم ..... الموافق .....

حضر هذا العقد بين كل من :

(١) السيد / ..... وجنسيته ..... ومقيم .....

ويحمل بطاقة (شخصية - عائلية - بطاقة رقم قومى - وثيقة سفر ....) رقم ..... صادرة من ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... وجنسيته ..... ومقيم .....

ويحمل بطاقة (شخصية - عائلية - بطاقة رقم قومى - وثيقة سفر ....) رقم ..... صادرة من ..... طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد ويكافئ الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول للطرف الثانى ما هو شقة رقم ..... بالطابق ..... بالعقار رقم ..... الكائن بشارع ..... بجهة ..... محافظة ..... والبالغ مساحتها ..... متراً مربعاً والمكونة من ..... غرف وصالة والمحددة بالحدود الآتية - الحد البحرى ..... الحد القبلى ..... الحد الغربى ..... الحد الشرقى .....

ثانياً - تم هذا البيع بمبلغ اجمالى قدره ..... دفعه الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر التوقيع من البائع على العقد بمثابة مخالصة باستلام كامل الثمن .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأن الشقة المباعة خالية من أية حقوق عينية من أى نوع وأنه لم يسبق التصرف فيها بأى تصرف ويقر الطرف الثانى بأنه عاينها المعاينة التامة الثانية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها وتسلمها فعلاً وأصبحت فى حيازته منذ التوقيع على هذا العقد .

وأبعداً - ألت ملكية العين إلى الطرف الأول بموجب عقد بيع من مالكةا الأصلى مسجل تحت رقم ..... بتاريخ ..... بأمورية الشهر العقارى بجهة ..... أو ..... بموجب حكم صحة ونفاذ بيع صابر بجلسة ..... فى الدعوى رقم ..... لسنة .....

خامساً - يلتزم الطرف الثانى بكافة الالتزامات الناشئة عن حالة الملكية الشائعة والتي يفرضها القانون بالنسبة للانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار .

سادساً - يقر الطرف الثانى باستلامه كافة مستندات الملكية من الطرف الأول الذى يتعهد بالاقرار بصحة البيع أمام الشهر العقارى أو جهات القضاء .

سابعاً - جميع مصروفات هذا العقد ومصاريف التسجيل وأجراءات نقل الملكية وغيرها يتحملها الطرف الثانى .

ملحوظة: يجوز النص على أن يتحملها الطرف الأول كما يجوز النص على أن يتحملها الطرفان مناصفة .

ثامناً - يقر الطرفان باتخاذ محلاً مختار لهما على ذات العنوان الموضح بصدر هذا العقد وكل اعلان يتم على هذا العنوان ينتج اثره ويكون صحيحاً من الناحية القانونية .

تاسعاً - يكون الاختصاص بتنفيذ العقد وتطبيقه وتفسيره لمحكمة .....

عاشراً - ليس للطرف الثانى أى حق من حقوق الملكية على الأرض اللقام عليها العقار الكائن به الشقة المباعة ولا يحق له المطالبة بأية حصة فى الأرض أو منازعة ملاك الأرض فى هذا الشأن .

حادى عشر - تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٢) عقد بيع شقة بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية لحين سداد الأقساط

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... مصرى ويحمل بطاقة (شخصية  
رقم ..... ومقيم .....  
طرف أول بائع  
(٢) السيد / ..... مصرى ويحمل بطاقة (شخصية  
رقم ..... ومقيم .....  
طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد - بموجب عقد بيع مؤرخ .... يمتلك الطرف الأول الشقة رقم .... الكائنة بالنور الأول بعد الأرضى بالعقار رقم .... بالمنطقة الرابعة بالحي العاشر بمدينة نصر بالقاهرة ، وقد آلت ملكية هذه العين للطرف الأول بالشراء من صندوق تمويل المساكن التى تقيمها وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ومقره مدينة نصر بالقاهرة ويمثله ..... رئيس مجلس الإدارة وينوب عنه بنك التعمير والاسكان فى تحصيل باقى أقساط الثمن ، ولا زال الطرف الأول مديناً بباقى أقساط ثمن الشقة مضافاً إليها الفوائد القانونية وينتهى سداد آخر قسط فى نهاية سنة .... ميلادية .

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه كما يعتبر العقد للمبرم بين الطرف الأول وبين بنك التعمير والاسكان مكملاً لهذا العقد بما يتضمنه من حقوق والتزامات الخلف .

ثانياً - مع عدم الإخلال بالأحكام القانونية فى شأن حوالة الدين ، باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثانى بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الشقة المحددة الحدود والمعالم بالتمهيد الوارد بهذا العقد مقابل مبلغ ..... ج تسلم الطرف الأول منها مبلغ ..... ج عند التوقيع على هذا العقد ، والباقى وقدره ..... يدفع كالأتى ..... جنيه تحرر بها

شيك مستحق السداد في ..... ، أما المبلغ الباقي وقدره ..... فيلتزم الطرف الثاني بسداده للطرف الأول بموجب شيكات مقبولة الدفع شهرياً قيمة كل منها ..... تبدأ من .....

**ثالثاً -** مع مراعاة لحكم البند السابق يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم والمصاريف والخرائب العقارية والفوائد القانونية والتأمين والعوايد وغيرها مما يستجد كما يلتزم بكافة رسوم تسجيل هذا العقد ورسوم نقل الملكية .

**رابعاً -** يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المباعة المعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه تسلمها فعلاً ويكون من حقه فور التوقيع على هذا العقد استعمالها واستغلالها والانتفاع بها وإدخال عدايات الانارة والمياه وغيرها وذلك كله بالشروط والأوضاع الواردة بعقد البيع الأصلي المحرر بين الطرف الأول وبينك الاسكان على نحو ما ورد بالتمهيد .

**خامساً -** يقر الطرف الثاني أنه تسلم مستندات الملكية وعلى الأخص العقد المحرر بين الطرف الأول وبينك الاسكان والتعمير ، ولا يجوز للطرف الثاني التنازل عن الشقة للغير أو التصرف فيها بالبيع أو اجراء أي نوع من أنواع التصرفات عليها إلا بعد سداد آخر قسط طبقاً لما هو وارد بالبند الثاني ، وعند مخالفة هذا الشرط يتحمل الطرف الثاني وحده كافة النتائج والآثار والتعويضات سواء للطرف الأول أو لبنك الاسكان والتعمير فضلاً عن بطلان التصرف .

**سادساً -** يظل التزام الطرف الأول بسداد باقى اقتساط ثمن الشقة لبنك الاسكان والتعمير قائماً حتى تمام السداد ، ويتعهد الطرف الأول بنقل الملكية للطرف الثاني بعد سداد كافة الاقتساط للبنك ، ولا يجوز للطرف الثاني أن يطالب بنقل الملكية أو اتخاذ اجراءات دعوى الصحة والنفذ قبل سداد الطرف الأول لجميع اقتساط البنك حسبما ورد بالتمهيد والبند السابق وليس للطرف الثاني أية حقوق قبل بنك الاسكان والتعمير أو صندوق تمويل المساكن .



**سابعاً -** فى حالة رجوع الطرف الثانى فى العقد أو رغبته فى  
فسخه قبل الوفاء بكافة التزاماته للموضحة بالبنود السابقة لا يكون له  
أى حق فى استرداد ما دفعه للطرف الأول من مبالغ نقدية أو ما يكون  
قد سدده من شيكات .

**ثامناً -** أى نزاع يثور بشأن تنفيذ أو تطبيق هذا العقد يكون من  
اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

**تاسعاً -** تحرر هذا العقد من أصل وصورة تسلم الطرف الأول  
الأصل وتسلم الثانى الصورة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٣) عقد بيع عقار مبنى مع حصة فى الأرض

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... مقيم ..... بطاقة ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... مقيم ..... بطاقة ..... طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك ما هو .....  
عقار ..... عبارة عن منزل مساحته ..... متراً مربعاً ..... ومحدد  
بالحدود الآتية : الحد البحرى ..... الحد الشرقى ..... الحد القبلى  
..... الحد الغربى ..... والعقار جميعه مبنى بالطوب والخرسانة او  
(بعضه مبنى بالطوب والخرسانة) وكامل التشطيب من الداخل  
والخارج ..... او مشطّب من الداخل ولم يتم اجراء البياض والدهان  
الخارجى له ، ويتكون من ..... طابق بكل طابق ..... وحدة .

ويشمل البيع حصة فى الأرض قدرها .....

ثانياً - تم هذا البيع لقاء مبلغ قدره ..... دفعها الطرف الثانى  
للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر توقيعه عليه بمثابة مخالصة  
بالثمن .

ثالثاً - ألت ملكية العقار للطرف الأول بالشراء بموجب عقد بيع  
ابتدائى مؤرخ ..... او بموجب عقد بيع مسجل برقم ..... او بموجب  
عقد بيع صادر بشأنه حكم بصحة ونفاذ البيع بتاريخ ..... ومؤشر عليه  
من الشهر العقارى بتاريخ ..... تحت رقم ..... او بالميراث بموجب .....  
او بالوصية المشهرة برقم ..... أو ألت ملكية لرض العقار للطرف الأول  
بالميراث بموجب ..... أما البناء فقد أقامه من ماله الخاص .....

رابعاً - يقر الطرف الأول بأن العقار للبيع خال من أية حقوق عينية  
أصلية او تبعية للغير وأنه لم يسبق التصرف فيه أو فى جزء منه بأى

صورة من صور التصرف ولا يوجد لأحد أى حق من حقوق الانتفاع على العقار ويقر الطرف الثانى بأنه عاينه للمعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبله بحالته وأصبح حائزاً له بمجرد التوقيع على هذا العقد .

**خامساً -** إن الوحدات المؤجرة بالعقار هى عدد ..... وحدة تبلغ قيمتها الايجارية جميعاً مبلغ ..... والباقى وحدات خالية (سواء شقق أو دكاكين) ويكون من حق الطرف الثانى تأجير الوحدات الشاغرة وتحصيل اجرة الوحدات المؤجرة وذلك ابتداء من الشهر التالى للتوقيع على هذا العقد . ويتعهد المشتري باخطار الشاغلين بحلوله محل البائع فى الملكية وفى الانتفاع بالعقار وتحصيل الأجرة .

**سادساً -** يتعهد الطرف الأول بتقديم كافة أوراق الملكية ومستنداتنا للطرف الثانى فى مدة اقصاها ثلاثين يوماً من تاريخه كما يتعهد بالحضور امام القضاء أو مأمورية الشهر العقارى المختصة للاقرار بالبيع النهائى وقبض الثمن .

**سابعاً -** يكون الاختصاص لمحكمة ..... الابتدائية .

**ثامناً -** تحرر من نسختين وقع عليهما الطرفان وتسلم كل منهما نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٤) عقد بيع محل مع حصة من الأرض وتقسيط بعض الثمن

أنه فى يوم ..... الموافق .....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً :

(١) السيد / ..... عن نفسه ويصفته ولياً طبيعياً على  
ابنته القاصر ..... ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من  
سجل مدنى .....

(٢) السيد / ..... ويمثله قانوناً السيد / .....  
بتوكيل عام رسمى رقم ..... لسنة .....

(٣) السيدة / ..... وتحمل جواز سفر رقم ..... صادراً  
من ..... والجميع مصريون ويقيمون .....

طرف أول بائع

ثانياً :

السيد / ..... مصرى ..... بطاقة عائلية رقم .....  
طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد - يمتلك جميع أفراد الطرف الأول البائعون بالمشاع قطعة  
الأرض التى تأخذ رقم ..... مجموعة ..... تقسيم شركة المعادى  
للاسكان والتعمير بمنطقة المعادى الجديدة قسم البساتين محافظة  
القاهرة وتقع على ناصية شارع ..... والشارع رقم ..... وتبلغ جملة  
مساحتها ..... متراً مربعاً استثماراً حصر ..... لسنة ..... وحدود  
الأرض جميعها كالاتى :

البحرى : القطعة ١٢ وتقسيم بطول ٢٠,٠ متراً (ثلاثين متراً  
طولياً) .

**الشرقي :** القطعة ١ وتنقسم بطول ١٦,٦٠ متر ( ستة عشر متراً وستون سم ) .

**القبلي :** شارع ٤٠,٠ متر وطول الضلع ثلاثين متراً ( حالياً شارع النصر ) .

**الغربي :** شارع رقم ٢٦٩ وعرضه ٢٠,٠ متر وطول الضلع ١٦,٦٠ متر طويلاً .

وقد قام أفراد الطرف الأول عمارة على الأرض المذكورة بمعرفتهم ومن ماله الخاص ، وتملك أفراد الطرف الأول البائعون الأرض المذكورة بالشراء من شركة للعادي للأسكان والتعمير بالعقد للشهر برقم ..... مكتب القاهرة بتاريخ .....

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد .

**البند الثاني -** باع واسقط وتنازل أفراد الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية - كل حسب نصيبه في الملكية - إلى الطرف الثاني القابل لذلك المشتري ما هو الدكان رقم خمسة الكائن بالدور الأرضي بمنسوب الشارع من العمارة السابق ذكرها وتبلغ جملة مساحة المحل موضوع البيع حوالي أربعين متراً مربعاً تقريباً .

**وحدودها :**

**البحري :** المر الخلفي للعمارة المتضمنة للدكان وطول الضلع ٢,٧٥ متر ( ثلاثة أمتار وخمسة وسبعون سنتيمتراً ) .

**الشرقي :** باقي العمارة المتضمنة للدكان موضوع التعاقد بطول ١٠,٨٠ متر ( عشرة أمتار وثمانون سنتيمتراً ) .

**القبلي :** للمر الأمامي للعمارة المتضمنة للدكان - وطول هذا الضلع ٢,٧٥ متر ( ثلاثة أمتار وخمسة وسبعون سنتيمتراً ) وهو المر اللطل على شارع النصر .

**الغربي :** شارع رقم ٢٦٩ بطول ١٠,٨٠ متر وبه بابان للمحل وإمامه ساتر خرساني والطرفان يقبلان البيانات المساحية والحدود والأطوال التي يظهرها كشف التحديد الرسمي .

**البند الثالث : الثمن -** هذا البيع يتضمن الدكان وما يخصه من الأرض والمرافق وهى حصة شائعة قدرها سبعة أسهم من أربعة وعشرين سهماً وذلك لقاء ثمن اجمالى قدره ..... جنيه « فقط ..... جنيه » قام الطرف الثانى المشتري بدفع مبلغ ..... جنيهها « إلى أفراد الطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد - ويعتبر توقيع الطرف الأول عليه بمثابة إيصال باستلام هذا المبلغ - ويتعهد الطرف الثانى بدفع باقى الثمن وقدره ..... جنيه « للطرف الأول على أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط ..... جنيهها مصرياً « وتبدأ الأقساط من أول شهر ..... سنة وتنتهى فى آخر ديسمبر سنة .....

**البند الرابع :** لا يجوز للطرف الثانى التأخير فى سداد أى قسط من الأقساط الشهرية المستحقة - وإذا تأخر عن سداد قسط واحد فإن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أن يتخذ الطرف الأول أى إجراء قضائى أو يحصل على حكم قضائى بهذا الفسخ - وفى هذه الحالة تصبح المبالغ المدفوعة إلى أفراد الطرف الأول من حقهم كشرط جزائى على الطرف الثانى ويتعين على الطرف الثانى المشتري إخلاء العين موضوع هذا العقد خلال مدة أقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق القسط ويصبح وضع يده على المحل موضوع العقد يد غاصب لا حق له فيه ولا يجوز للطرف الثانى الاحتجاج بوجود أية ديكرات أو مصاريف ثابتة أنفقها بل تصبح جميعها من حق الطرف الأول البائعين .

**البند الخامس :** لا يجوز للطرف الثانى بيع الدكان المذكور للغير إلا بعد سداد كامل الثمن حيث تصبح جميع الأقساط واجبة السداد فوراً لأفراد الطرف الأول .

**البند السادس :** يقر الطرف الثانى أنه قد استلم المحل موضوع البيع عند التوقيع على هذا العقد كامل التشطيب وصالحاً للاستعمال .

**البند السابع :** يتعهد أفراد الطرف الأول بالتوقيع على عقد البيع النهائى فور انتهاء أوراق وإجراءات التسجيل ، وإذا تأخر عن ذلك أو تأخرت الإجراءات الخاصة بالتسجيل يحق للطرف الثانى استصدار

حكم بصحة ونفاذ هذا العقد بمصاريف ورسوم على نفقة الطرف الأول .

**البند الثامن :** جميع إجراءات ورسوم وأتعاب العقد النهائي تقع على عاتق الطرف الثاني ، وإية أعباء مالية أخرى تنص القوانين والقرارات النافذة على أن يتحملها المالك فإن أفراد الطرف الأول يتعهدون بسدادها .

**البند التاسع :** يقر الطرف الثاني أنه قد عاين العين موضوع هذا العقد والعمارة الكائن بها المعاينة التامة النافية للجهالة قانوناً وعلم بحدودها وموقعها وتركيباتها وقبل شرائها بحالتها بعد فحصها بالمختصين من طرفه - ويتعهد الطرف الثاني بأن لا يقوم بأية تكسيرات أو ثقوب أو نحت في الهيكل الخرساني وأعمدة العمارة المتضمنة لموضوع هذا البيع عملاً على سلامة المبنى - وإذا قام الطرف الثاني بذلك سواء بنفسه أو بالاستعانة بأي عامل أو مكتب فيكون جاز للطرف الأول إيقاف العمل وفسخ العقد مع عدم الإخلال بمسئوليته المدنية والجنائية ومسئوليته تجاه الغير والنوة.

**البند العاشر :** لا يجوز للطرف الثاني استغلال العين موضوع البيع في بيع الخمور أو في إقامة مصنع له اهتزازات تسبب أية أضرار للعقار جميعه وعليه اتخاذ هذا الشرط مع الغير إذا باع للكان للغير .

**البند الحادي عشر :** لا يجوز للطرف الثاني بيع العين محل هذا العقد للغير إلا بعد سداد كامل الثمن المنوّه عنه .

**البند الثاني عشر :** مع عدم الإخلال بما جاء بالبند الثامن من هذا العقد فإن الطرف الثاني يتعهد بتحمل كافة الضرائب والرسوم الحكومية والعوائد وما قد يستجد منها مستقبلاً وذلك منذ تاريخ هذا التعاقد .

**البند الثالث عشر :** يقر أفراد الطرف الأول أن موضوع هذا التعاقد وكذا العقار المتضمن له خاليين من كافة الموانع والمحظورات القانونية وغير محملة بأي دين أو رهن أو أي حق عيني للغير .

**البند الرابع عشر :** يتعهد الطرفان بالالتزام بأحكام القانون فيما يتعلق بحقوق الارتفاق وملكية المنافع المشتركة بالعقار وخاصة حق المرور المقرر قانوناً للمالك الرقبة وملاك المنافع بالعقار وصيانة الأجزاء المشتركة .

**البند الخامس عشر :** الحوائط الخاصة بالجزء موضوع هذا البيع والمشاركة مع أى جار ملاصق لموضوع البيع تعتبر ملكيتها مشتركة بين شاغلي هذين الجزئين - ويحق لكل شاغل الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له ويشترط ألا يعوق ذلك استعمال باقى الشاغلين لهذه الأجزاء من العمارة جميعها .

**البند السادس عشر :** يقر الطرف الثانى بأنه يتنازل تنازلاً نهائياً لا رجوع فيه عن حق الشفعة المقرر قانوناً وذلك بالنسبة لباقى وحدات العقار - وذلك التنازل يتعدى أثره إلى كل خلف قد يحل محله فى موضوع البيع .

**البند السابع عشر :** يعتبر عنوان العمارة المتضمنة للمعين موضوع هذا البيع وهو ..... موطناً مختاراً للطرفين تصح فيه كافة المكاتبات والمراسلات وترتب آثارها القانونية .

**البند الثامن عشر :** أى نزاع قد ينشأ عن هذا التعاقد سواء من حيث تفسيره أو تطبيقه تختص به محكمة .....

**البند التاسع عشر :** تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثانى  
(المشتري)

توقيع أفراد الطرف الأول  
(البائعون)



## صيغة رقم (٥)

عقد بيع ابتدائي لشقة مع حصة من  
الأرض من بائع بصفته ولياً طبيعياً على  
قاصر مشمول بولايته  
( بيع شخص لنفسه )

بتاريخ ..... سنة بالقاهرة حرر بين كل من :

١) السيد / ..... مصري - مسلم ومقيم .....  
شارع ..... بجهة ..... بصفته ولياً طبيعياً على ولده القاصر .....

طرف أول بائع

٢) السيد / ( نفس الاسم ) مصري - مسلم ومقيم برقم .....  
بشارع .....

طرف ثانٍ مشتري

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من  
التصرف واتفقا على ما يلي :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية  
الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك ما هو الشقة رقم .....  
بالدور ..... بالعقار رقم ..... شارع ..... الكائن ..... قسم .....  
محافظة القاهرة والبالغ مساحتها حوالي مائتي متر مربع بالمنافع  
المشتركة والمكونة من ست حجرات وصالة ومطبخ وحمامين والحديقة  
الحدود كالاتى - البحرى شارع عرض ١٢ م والشرقى مطل على الشقة  
المجاورة والقبلى مطل على القطعة رقم ١٦ تقسيم شركة المعادى  
والغربى مطل على القطعة رقم ..... تقسيم .....

ثانياً - تم هذا البيع مقابل ثمن اجمالى قدره ..... وهذا الثمن  
المدفوع يعتبر جميعه تبرعاً من الولي الطبيعى دون حق الرجوع .

ثالثاً - ألت ملكية الطرف الأول للشقة بموجب عقد البيع الابتدائى

المؤرخ ..... من ..... كما ألت إليه ملكية أرض العقار وهي قيراط واحد وثمانية أسهم بموجب عقد البيع المؤرخ ..... من شركة .....

رابعاً - يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها الراهنة وتسلمها وأصبحت في حيالته دون أن يكون له حق الرجوع على الطرف الأول بشيء .

خامساً - يقر الطرف الأول بأن الشقة المباعة وجزء الأرض الذي يخصها خالية من كافة الحقوق العينية لئلا كان نوعها ويلتزم بضمان عدم التعرض المادى والقانونى .

سادساً - يعتبر عقد البيع الابتدائى المؤرخ ..... مكملأ لهذا العقد وتسرى أحكام القانون المدنى والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فيما لم يرد بشأنه نص بهذا الاتفاق .

سابعاً - جميع مصروفات ورسوم ودمغات وأتعاب المحاماة ورسوم التصديق الخاصة بهذا العقد تقع على عاتق الطرف الأول .

ثامناً - أى نزاع ينشأ بشأن تطبيق أو تفسير هذا العقد يكون من اختصاص محكمة ..... الابتدائية .

تاسعاً - تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٦)

عقد بيع شقة من ملاك على الشيوع فى  
منزل مكون من وحدات مؤجرة مع الوعد ببيع  
حصة فى الأرض إذا أراد المشتري بصفته  
مرفق به محضر صلح قدم للمحكمة

انه فى يوم الجمعة الموافق أول سبتمبر سنة ١٩٨٩ م حذر بين كل  
من :

### أولاً :

(١) السيد/ اللواء شرطة رشاد عبد الفتاح رفاعى ، مصرى ، مسلم ،  
ومقيم بالقاهرة ٤٨ شارع الخلفاوى بشبرا ، بطاقة عائلية رقم .....  
صاندة من سجل مدنى .....

(٢) السيد / جمال عبد الفتاح رفاعى ، مصرى ، مسلم ، ومقيم  
بشارع الخلفاوى رقم ٤٨ بشبرا ، القاهرة ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صاندة من سجل مدنى .....

(٣) الأنسة / سعاد محمود عثمان ، مصرية ، مسلمة ،  
ومقيمة ..... وتحمل بطاقة شخصية رقم ..... سجل مدنى .....

والجميع يتخونون لهم محلاً مختاراً بشارع خيرت رقم ٢٢  
بلاطوغلى قسم السيدة زينب .

طرف أول بائع

### ثانياً :

السيد / الأستاذ الدكتور على عوض حسن ، الحامى بالنقض ،  
مصرى ، مسلم ، بصفته ولياً طبيعياً على ولده القاصر أحمد على  
عوض ، والمقيم بشارع .....

طرف ثانٍ مشتري

**أثر الطرفان بطلبهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف ، وإتفاقا وتراضيا على الآتي :**

**تمهيد -** يمتلك أفراد الطرف الأول كامل أرض وبناء العقار رقم ٢٢ شارع خيرت السعيدة ويتيب مكون من دورين فوق الأرض وجميع وحدات هذا العقار مشغولة ومؤجرة لشاغليها وتصرح لأفراد الطرف الأول بموجب ترخيص بناء بتغطية ثلاثة أدوار أخرى جديدة ، وقام أفراد الطرف الأول من ملهم الخامس بتغطية دور واحد من الأدوار الثلاثة حاليا مكون من شقتين ، ويجري بناء الدورين الآخرين وما قد يستجد بعد ذلك ، وإرغبة الطرف الثاني في شراء إحدى الشقتين اللتين تم بناؤهما بالدور الثالث فوق الأرض فقد قبل أفراد الطرف الأول هذا البيع ، وإتفق الطرفان وتراضيا على ذلك بالشروط الآتية :

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ ومكملاً ومتما لهذا العقد .

**البند الثاني -** باع واستقط وتنازل أفراد الطرف الأول بكافة الخصائص الفعلية والقانونية للطرف الثاني المقابل بذلك ما هو الشقة رقم (٥) للكونة من حجرتين وصالة وحمام ومطبخ والكائنة بالدور الثالث فوق الأرض وهي الشقة الغربية البحرية ومسطح مبانى هذا الدور ١٢٦ متراً مربعاً ومسطح أرض العقار ٩٨ متراً مربعاً حسب المقيود الرسمية والمحددة بالحدود الآتية ، الحد البحرى الملك رقم ٢٥ بطول ١١,٤٠ متراً ، الحد القبلى حارة درب البندق بطول ١,٩٢ متراً ، الحد الشرقى شارع درب البندق بطول ١٤,٦٥ متراً الحد الغربى شارع خيرت بطول ١٦,٥٠ متراً ، وبه واجهة العقار .

**البند الثالث -** تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي قدره ٤٥٠٠٠ ج خمسة وأربعون ألف جنيه ، دفع منه عند التوقيع على هذا العقد من مال ويد الطرف الثاني إلى أفراد الطرف الأول مبلغ ٢٦٥٠٠ ج ، ستة وثلاثون ألفاً وخمسمائة جنيه ، وتحرر بالباقي شيكات بنكية موقعة من الطرف الثاني باسم الأستاذ جمال عبد الفتاح رفاعى لحد أفراد الطرف الأول ، وهذه الشيكات عددها ..... شيكاً قيمة كل منها

أربعمئة جنيه وتستحق الدفع وفقاً للتواريخ المحددة فيها ولا يحق لأى من الطرفين المنازعة فى هذا الثمن أو فى طريقة الأداء لأى سبب من الأسباب أو فى المباني المقامة .

**البند الرابع -** الثمن المدفوع سواء النقدي أو الشيكات يعتبر جميعه تبرعاً من الولى الطبيعى دون حق الرجوع .

**البند الخامس -** يقر الطرف الثانى انه عاين الشقة المبيعة المعاينة القائمة الغافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها وقت التوقيع على هذا العقد وأنه استلمها وأصبح مسئولاً عنها من تاريخ هذا العقد ولا يحق له مطالبة أفراد الطرف الأول بإجراء أية أعمال أو تشطيبات أو إضافات بالشقة كما يقر بأن الشقة المبيعة شيدت كمباني بالكامل من مال الطرف الأول وأن الطرف الثانى تسلمها على المحارة وأنه يتحمل وحده نفقات تشطيبها .

**البند السادس -** يقر أفراد الطرف الأول بأنهم المالكين للعقار دون سواهم وأنه لم يسبق التصرف بأى شكل من الأشكال فى الشقة المبيعة كما يضمن أفراد الطرف الأول للطرف الثانى عدم التعرض القانونى وأن العين خالية من الرهون أو أى حقوق عينية أصلية أو تبعية أو أى حق شخصى للغير ، وأنه حائز للشقة المبيعة دون منازعة ، وإذا ظهر شئ من ذلك كان الطرف الأول مسئولاً عنه دون الرجوع بشئ على الطرف الثانى .

**البند السابع -** يقر أفراد الطرف الأول أن ملكيتهم للعقار أرضاً ومباني قد ألت إليهم كالأتى :

١٨ ط للأول والثانى بالميراث الشرعى عن مورثهم المرحوم المهندس عبد الفتاح رفاعى وأنها مسجلة بالعقد الرسمى رقم ٦١٥٦ سنة ١٩٣٩ وطبقاً للاعلام الشرعى من محكمة شبرا للأحوال الشخصية رقم ٤٩٢١ فى ١٩٨٠/٩/٦ ط للثالثة بموجب العقد الرسمى رقم ٢٨٢٣ سنة ١٩٦٥ .

**البند الثامن -** لا يحق للطرف الثانى أن يطلب القسمة مفرزة

لجزء من العقار أو الشقة ولا أن يملك شقة أخرى بطريق الشفعة ويعتبر متنازلاً من الآن عن هذا الحق .

**البند التاسع -** يقر الطرف الثاني أن الطرف الأول وحده صاحب حق الانتفاع بالسطح والبناء عليه دون أدنى معارضة ووفقاً لما هو وارد بالتمهيد السابق .

**البند العاشر -** للطرف الثاني حق الاستعمال والاستغلال والتصرف بالنسبة للشقة المبيعة كما يحق له اتخاذ إجراءات نقل الملكية فوراً دون اعتراض من الطرف الأول ، ويقر الطرف الثاني بأنه ليس له أية حقوق عينية أصلية أو تبعية أو حقوق امتياز على العقار أو أية حقوق أخرى بخلاف ما نص عليه في هذا العقد .

وليس للطرف الثاني أية حقوق في ريع أيجار وحدات العقار في الحال والمستقبل ويقر بأنه ارتضى تلك قسمة نهائية بين الطرفين وناقذة في حقهم .

**البند الحادي عشر -** الطرف الثاني مسئول وحده عما يترتب عن استعمال العين المبيعة باعتبارها في حيازته ويلتزم بعدم استخدامها في نشاط ضار أو مقلق للراحة أو يخالف النظام العام أو الأناب العامة وأنه وحده المسئول عن أى مخالفة لأحكام القوانين واللوائح إذا كانت تتعلق بشقته للمبيعة .

**البند الثاني عشر -** يقر الطرف الثاني بالتزامه بعدم التعرض للملاك أو المستأجرين وأن يستعمل المرافق المشتركة كالسلم والمداخل والحوائط المشتركة الاستعمال العادي في حدود القانون ، كما يلتزم الطرف الأول بضمان عدم تعرض الغير أو أى من الملاك أو المستأجرين للطرف الثاني في ممارسة حقه في ملكية العين للمبيعة على النحو الوارد بهذا العقد .

**البند الثالث عشر -** يتحمل الطرف الثاني وحده بكافة الضرائب العقارية ونفقات الصيانة الخاصة بالعين للمبيعة ، أما بالنسبة لنفقات صيانة المرافق والأجزاء المشتركة وأجرة البواب ونور السلم واستهلاك المياه وطملمبة المياه وصيانة الخزانات والمواسير والصرف الصحي

وغيرها مما نصت عليه القوانين واللوائح فيتحملها الطرف الثانى فى حدود نصيب شفته المبيعة بالنسبة لوحدة العقار جميعه .

**البند الرابع عشر -** يلتزم أفراد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية للطرف الثانى والاقرار بهذا البيع فى مأمورية الشهر العقارى أو أمام المحكمة فى حالة رفع دعوى صحة ونفاذ هذا العقد .

**البند الخامس عشر -** يتحمل الطرف الثانى بكافة مصروفات ورسوم التسجيل والشهر والشهادات اللازمة فى هذا الشأن .

**البند السادس عشر -** يجوز للطرف الثانى - إننا رغب - شراء قيراط واحد كحد أقصى من أراضى العقار بالشروط والأوضاع الواردة بالبند عاشراً من هذا العقد على أن يكون ذلك بعقد لاحق بين الطرفين .

**البند السابع عشر -** يقر الطرفان بأن هذا البيع نهائى لا رجعة فيه ولا يحق لأحد الطرفين فسخ العقد أو الرجوع فى هذا البيع .

**البند الثامن عشر -** تحرر هذا العقد من أربع نسخ تسلم للطرف الأول ثلاثة منها وتسلم الطرف الثانى النسخة الرابعة .

**توقيع الطرف الثانى**  
(المشتري)

**توقيع الطرف الأول**  
(البائعون)

## اتفاق صلح

بتاريخ ١٩٩١/٤/٥ بالقاهرة حرر بين كل من :  
أولاً :

١) السيد / اللواء شرطة رشاد عبد الفتاح رفاعى .

٢) السيد / جمال عبد الفتاح رفاعى .

٣) الأنسة / سعاد محمود عثمان .

والجميع مقيمين ٤٨ شاح الخلفاوى بشبرا

طرف أول بائع

ثانياً :

الأستاذ الدكتور على عوض حسن الحامى بالنقض ٣٣ ش خيرت

طرف ثانٍ مشتري

بلاطوغلى

**تمهيد -** بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ١٩٨٩/٩/١ باع أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثاني الشقة رقم ٦ المكونة من حجرتين وصالة والكائنة بالدور الثالث فوق الأرضي بالمنزل رقم ٣٢ شارع خيرت بلاطوغلى والمحددة الحدود والمعالم بالعقد ويالتمن المشار إليه فيه .

وقد أقام الطرف الثاني الدعوى رقم ٤١١٧ سنة ٩١ م . ك جنوب (١) القاهرة بطلب صحة ونفاذ هذا البيع وقد تم الصلح والتراضى بين الطرفين على الآتى :

**التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا الاتفاق .**

**أولاً -** يقر أفراد الطرف الأول بصحة البيع الوارد على الشقة المشار إليها فى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٨٩/٩/١ ويقولون بأنهم قبضوا ثمنها المشار إليه فى العقد عدا ونقداً فى مجلس العقد وانهم لا يمانعون فى صدور الحكم لصالح الطرف الثانى بصحة ونفاذ هذا البيع .

**ثانياً -** يقر الطرف الثانى بأنه تسلم العين المبينة وأصبح حائزاً لها منذ تاريخ التوقيع على العقد .

**ثالثاً -** يقر الطرف الثانى بتحمل مصروفات دعواه ورسومها .

**رابعاً -** يتعهد الطرفان أحدهما أو كلاهما بتقديم هذا الصلح إلى المحكمة وذلك للاحاقه بمحضر للجلسة وجعله فى قوة السند التنفيدى .

**خامساً -** وقع الطرفان على هذا الصلح رغبة فى العمل به ونفاذ مقتضاه .

### توقيع الطرف الثانى

### توقيع الطرف الأول

(١) صدر حكم فى هذه الدعوى لصالحنا بصحة ونفاذ البيع وقام قلم للطالبة بإعلاننا بمطالبة بمبلغ ٥٨٠ ج كرسوم لصالح صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية لأعضاء الهيئات القضائية وقد تظلمنا من المطالبة وبقعنا أمام المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (١) مكرراً للضافة الى القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٧٥ بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٨٥ فيما تضمنته من فرض رسم خاص أمام المحاكم يعادل نصف الرسوم القضائية الأصلية المقررة فى جميع الأحوال تؤزل حصيلة الى صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية لأعضاء الهيئات القضائية - راجع الدعوى رقم ١٥٤ لسنة ١٨ قضائية دستورية والتي لا تزال متناولة ولم يقمصل فيها بعد لأسباب غير مفهومة رغم أن هناك دعاوى تالية لها بأكثر من ثلاث سنوات قد حكم فيها وهو ما يجعلنا ندرس إمكان رفع دعوى مخاضعة ضد السيد المستشار رئيس المحكمة الدستورية العليا .



# صيغة رقم (٧) عقد بيع ابتدائي لشقة من شركة اسكان مع حق الامتياز والتعهد بالالتزام بنظام اتحاد الملاك

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

١) السيد / ..... بصفته الممثل القانوني لشركة .....  
للاسكان والتعمير ومحل المختار الإدارة القانونية بالشركة بجهة .....

طرف اول بائع

٢) السيد / ..... محصرى ..... ومقيم .....  
بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك الشقة المبينة  
الجهود والمعامل والمساحة بملحق العقد .

ثانياً - تم البيع مقابل مبلغ اجمالى قدره ..... دفع الطرف الأول  
منها نقداً مبلغ ..... عند التوقيع على هذا العقد والباقى وقدره .....  
يدفع على أقساط شهرية قيمة كل قسط ..... بدون فوائد (أو بفوائد  
٤٪) .

ثالثاً - يتعهد الطرف الثانى المشتري بسداد جميع الأقساط فى  
مواعيدها المحددة بهذا العقد بحيث إذا تأخر عن دفع قسط من الأقساط  
المطلوبة يكون هذا البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه وكل ذلك بدون قنبيه  
أو إنذار أو حكم كما يصبح للطرف الأول الحق فى التصرف فى القدر  
المباع وجميع المبالغ التى سبق أن دفعها الطرف الثانى تكون عريوناً من  
حق الطرف الأول وحده دون مطالبة الطرف الثانى بأى شئ .

رابعاً - يحتفظ الطرف الأول (البائع) لنفسه بحق الامتياز على

الأرض للبيع بما عليها إلى أن يتم سداد كامل الثمن المقرر بهذا العقد وإذا تأخر الطرف الثاني في تسديد الأقساط المطلوبة فيكون هذا العقد مفسوخاً وجميع المنشآت القائمة على الأرض للطرف الأول الحق في الاستيلاء عليها دون دفع أى تعويضات عنها وليس للطرف الثاني الحق في المطالبة بذلك .

**خامساً -** الطرف الثاني ملزم بدفع الأموال الأميرية أو الضرائب أيًا كان نوعها أو العوائد عن المساحة للبيع ابتداء من تاريخ هذا العقد .

**سادساً -** يقر الطرف الثاني بأنه ملزم باحترام القوانين الخاصة بذلك وأن يتحمل وحده جميع مصاريف المرافق العامة وكذا كل ما قد يطرأ من مصاريف أو خلافه .

**سابعاً -** يقر الطرف الثاني أنه عين المساحة المعاينة التامة الخافية للجهالة وعلم بموقعها ويتعهد بعدم التصرف فيها بالبيع أو بغيره من التصرفات وذلك حتى يتم سداد الثمن جميعه وبموافقة الجمعية طبقاً للنظام الداخلي .

**ثامناً -** يمتلك الطرف الأول المساحة المبينة بموجب الشراء من ..... أو بموجب التخصيص بالقرار الجمهوري رقم ..... لسنة .....

**تاسعاً -** يقر الطرف الثاني بأنه اطلع على النظام النموذجي لاتحاد الملاك ويتعهد بالالتزام بما ورد به من أحكام ويقر باستلامه نسخة من بنود النظام .

**عاشرًا -** يقر كل من الطرف الأول والثاني باتخاذ محلاً مختاراً له بعنوانه المذكور بهذا العقد وكل اعلان يرسل له فيه يعتبر صحيحاً .

**حادي عشر -** يتعهد الطرف الثاني بأن لا يطالب الطرف الأول بأزيد من القدر الذي اشتراه بهذا العقد كما أنه ليس له حق للشفعة في أية قطعة تباع في المستقبل .

**ثاني عشر -** في حالة وفاة المشتري قبل انتقال الملكية إليه يجوز لورثته الحلول محل مورثهم بشرط اختيارهم من يمثلهم لدى الطرف الأول ويكون ملزماً بالالتزامات الواردة بهذا العقد قبل مورثهم الطرف الأول .

ثالث عشر - يتعهد الطرف الثانى بأنه يقوم بدفع نفقات وأتعاب عقد البيع ومصاريف التسجيل والخفارة وخلافه طبقاً لما تحدده الجمعية ومجلس الإدارة كما يتعهد الطرف الأول بتقديم جميع المستندات الناقلة للملكية للشهر العقارى عند تسجيل العقد النهائى بعد استلام جميع الثمن المقرر بهذا العقد كما لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بالتسجيل إلا بعد دفع جميع الالتزامات المقررة بهذا العقد وليس له الحق فى حبس أى مبلغ لأى سبب من الأسباب .

رابع عشر - إذا وقع خلاف أو نزاع تكون محاكم ..... على جميع درجاتها المختصة بنظره .

خامس عشر - يعتبر هذا العقد نافذ للمفعول من تاريخ توقيع الطرفين عليه وتحضر من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها .

توقيع الطرف الثانى  
للشترى

توقيع الطرف الأول  
البائع

وقع عنه ..... المحامى بتوكيل  
..... صادر من .....

ملحوظة : مرفق بالعقد رسم بموقع الشقة وتحديد مساحتها وحدودها ومرفق نسخة من النظام الأساسى لاتحاد ملاك العقار .

النظام الأساسى لاتحاد ملاك العمارة رقم ..... بجهة .....

## الباب الأول

### البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ - اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العمارة رقم ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة القاهرة .

## مادة ٢- أغراض الاتحاد :

ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة  
بالعقار المشار إليه .

## مادة ٣- مقر الاتحاد :

بمحل العقار .

## مادة ٤- مدة الاتحاد :

المدة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة .

## الباب الثاني

### ملكية العقار وعضوية الاتحاد

## مادة ٥- ملكية الأجزاء المفردة :

يتكون العقار من دور أرضى عبارة عن عدد ..... محل بالإضافة  
إلى ٨ طوابق والعقار له ثلاثة مدخل أ ، ب ، ج وكل مدخل يحتوي على  
٤٠ وحدة سكنية شقق وفيلات موزعة على ٨ طوابق وبذلك يكون  
إجمالي الوحدات السكنية بالعقار ١٢٠ وحدة (فيلات وشقق) بالإضافة  
إلى المحال التجارية . وبيان ملكياتها موضح بالكشف المرفق .

## مادة ٦- أوضاع الملكية :

(أ) يمتلك العضو ملكية مفردة الوحدة (شقة - فيلا - محل)  
الخاصة به وتشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد  
داخل الوحدة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأبواب صحية وإنابيب  
مياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك  
النوافذ والأبواب والشرفات .

(ب) يمتلك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين  
الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(ج) يمتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيبه الوحدة للملكة  
له والأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبني من البناء وملحقاته المعدة  
للانتفاع المشترك بين الجميع ويوجه خاص الأرض والأساسات

والأعمدة والجدران الأساسية الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب وخزانات وملمبات المياه إلا ما كان منها داخل الشقة .

#### مادة ٧- أعضاء الاتحاد هم :

١- شركة ..... للاسكان والتعمير بصفتها البائعة لوحدات العقار وذلك إلى حين الانتهاء من سداد كافة الأقساط المستحقة على الوحدات المباعة ويعادل نصيبها اجمالى ما يستحق لها من باقى أقساط الوحدات المباعة منسوبة إلى القيمة الاجمالية للعقار .

٢- جميع ملاك وحدات العقار ويحدد نصيب كل مالك إلى ملكية العقار وفقاً لقيمة ما يملكه منسوبة إلى القيمة الاجمالية للعقار . وبيان أسماء الملاك وقيمة الوحدات للبيع محدد بالكشف المرفق .

#### مادة ٨- اكتساب العضوية :

يصبح عضواً فى الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة - فيلا - محل) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

#### مادة ٩- زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى إحدى الحالتين الآتيتين :

١- انتقال ملكية عضو الاتحاد بنصيبه فى العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكا لوحدة من وحداته .

٢- تمام سداد اقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط (شركة ..... للاسكان والتعمير) .

#### مادة ١٠- تمثيل ملاك الوحدة فى حالة تعددهم :

فى حالة تعدد ملاك الوحدة الواحدة (شقة - فيلا - محل) يجب ان يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد .

فإذا تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١) .

#### **مادة ١١ - تمثيل بانئى الوحدات بالتقسىط :**

فى حالة تعدد الملاك البانئىن لوحدة واحدة من وحدات العقار ىجب أن ىختاروا من ىمثلهم فى عضوىة الاتحاد فإنذا تعذر اتفاقهم ىعین من ىمثلهم بأمر ىصدر من رئیس المحكمة الابتدائىة الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرین لسماع اقوالهم .

#### **مادة ١٢ - الاخطار بالتعدىلات فى العضوىة :**

تخطر الوحدة المحلىة المخصصة بكل تعدىل فى عضوىة الاتحاد لو ملكىة الأعضاء لو فى ممثلى ملاك الوحدة الواحدة لو ممثلى البانئىن بالتقسىط خلال أسبوع من تاریخ وقوعه .

### **الباب الثالث**

#### **إدارة الاتحاد**

#### **مادة ١٣ - ىتولى إدارة الاتحاد :**

١- الجمعیة العمومىة للاتحاد .

٢- مجلس إدارة الاتحاد .

١ - الجمعیة العمومىة للاتحاد .

#### **مادة ١٤ - تشكىل الجمعیة العمومىة :**

تتكون الجمعیة العمومىة للاتحاد من جمیع أعضائه وىحضر رئیس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد جلسات الجمعیة العمومىة فإنذا كان رئیس أو أحد أعضاء مجلس الإدارة من غیر أعضاء الاتحاد ىكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصویت .

#### **مادة ١٥ - دعوة الجمعیة العمومىة للانعقاد :**

تدعى الجمعیة العمومىة للانعقاد بناء على طلب رئیس مجلس إدارة الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء ىملكون ٢٠ ٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلىة المخصصة .  
و ىجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد لو من ىمثلونهم قانوناً بالید

مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

#### مادة ١٦ - الإناابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضو آخر من أعضاء الاتحاد بتوكيل عرفى كما يجوز للعضو أن ينيب عنه زوجه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة فى الحضور والتصويت .

#### مادة ١٧ - نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبه فى العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً (أي) كان عدد الأعضاء الحاضرين (أي) كانت ملكياتهم .

#### مادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص بالقانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبه .

#### مادة ١٩ - محاضر الجلسات :

يتم اعداد محاضر الجلسات للجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

#### مادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يلى :

١- التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

- ٢- انتخاب رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد وعزلهم .
- ٣- الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار.
- ٤- الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .
- ٥- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء .
- ٦- تحديد الإجراءات التي يلزم إتخاذها لمواجهة حالات هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديدها .
- ٧- تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .
- ٨- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من نوى الشأن .
- ٩- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافأاتهم وقد فوضت الجمعية العمومية مجلس إدارة الاتحاد في هذا الاختصاص .
- ١٠- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من الوفاء بالتزاماتهم.
- ١١- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .
- ١٢- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .
- ١٣- التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .
- ١٤- فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .

## ٢- مجلس إدارة الاتحاد :

### مادة ٢١ - تشكيل مجلس الإدارة :

يتولى إدارة العقار مجلس يتكون من عدد فردي من الأعضاء لا يقل عن خمسة أعضاء ولا يزيد عن سبعة أعضاء لمدة سنتين ويشكل مجلس الإدارة كالاتي :



#### ١- رئيس مجلس الإدارة .

ب- نائب رئيس مجلس الإدارة ويحل محل رئيس المجلس فى كافة اختصاصاته فى حالة غيابه .

ج- عدد ٢ أعضاء يمثل كل منهم مدخلاً من مدخل العقار الثلاثة (١ - ب - ج) ويعتبر كل منهم مسئولاً عن المدخل فى تنفيذ كافة القوانين واللوائح فى حدود المدخل .

د- باقى أعضاء مجلس الإدارة ويشارك كل منهم الأعمال التى يكلفه بها مجلس الإدارة أو رئيس المجلس ، وفى حالة اكتمال عدد أعضاء المجلس إلى الحد الأقصى يتولى أحدهم أعمال أمين الصندوق ويتولى الآخر أعمال أمين السر للمجلس ويجوز لمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه من السادة أعضاء الاتحاد لمعاونته فى بعض المسائل الإدارية والمالية والفنية .

هـ- لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره نصف أعضاء المجلس على الأقل ويجوز أن ينوب أعضاء المجلس عن بعضهم فى حضور الجلسات بشرط ألا ينوب عضو مجلس الإدارة عن أكثر من عضو واحد .

و- تتخذ القرارات الصادرة من مجلس الإدارة بالأغلبية وفى حالة التساوى يرجع الجانب الذى منه الرئيس .

ز- يجب اعلان قرارات مجلس إدارة الاتحاد بكل مدخل من مدخل العقار الثلاث بلوحة الاعلانات .

#### مادة ٢٢ :

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه أو بناء على طلب ثلاثة من أعضائه وكلما دعت الحاجة إلى ذلك ويجب أن تدون محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بصفة منتظمة عقب كل جلسة فى دفتر خاص يوقع عليه رئيس المجلس ونائب الرئيس وأمين الصندوق ويسرى على هذا الدفتر الشروط والأوضاع الخاصة بدفاتر الجمعية العامة .

#### مادة ٢٣ :

يختص مجلس إدارة الاتحاد باتخاذ القرارات اللازمة لإدارة الاتحاد

ويتولى رئيس المجلس وضع هذه القرارات موضع التنفيذ كما يتولى :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحي الانبارية والمالية .

٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم .

٥- اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد وتشمل تحديد لوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل وتعرض على مجلس الإدارة لاعتمادها من الجمعية العمومية .

٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية او السنوية التى يؤديها اعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧- اعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق على ضوء الميزانيات الفرعية لكل منخل من منخل الاتحاد .

٨- تمثيل الاتحاد امام الغير وامام القضاء حتى فى مخاصمة اى من الأعضاء .

**مادة ٢٤ - اختصاص رئيس مجلس الإدارة فى الأحوال العاجلة :**

لرئيس مجلس الإدارة فى الأحوال العاجلة أن يقوم بناءً على قرار من مجلس الإدارة بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالى لقرار ما تم .

## **الباب الرابع**

### **مالية الاتحاد**

**مادة ٢٥ - السنة المالية :**

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى نهاية ديسمبر من كل سنة .

## مادة ٢٦ - موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

- ١- الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء .
- ٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .
- ٣- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء .
- ٤- رسوم التنازل التي يدفعها العضو في حالة بيع وحدة من وحدات الاتحاد وفقاً لما تحدده المادة ٢٨ من النظام .
- ٥- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

## مادة ٢٧ - الدفاتر :

يمسك مسئول كل مدخل دفتر يسجل فيه إيرادات ومصروفات كل مدخل ويمسك رئيس مجلس الإدارة دفتر آخر للإيرادات والمصروفات الاجمالية ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدات المحلية المختصة .

## مادة ٢٨ :

يلتزم أعضاء الاتحاد في حالة بيع عضو الاتحاد للوحدة التي تمثل نصيبه في العقار (شقة - فيلا - محل) بأن يسدد رسم تنازل لصندوق الاتحاد قدره .

٤٠٠ أريعمائة جنيه للشقة .

٦٥٠ ستمائة وخمسون جنيهاً للفيلا .

١٠٠٠ ألف جنيه للمحل .

وذلك لتنمية موارد الاتحاد ويعتبر كل من المتنازل والمتنازل إليه ضامنين متضامين في الوفاء بهذا الالتزام كما تعتبر الوحدة المبيعة ضامنة لرسوم التنازل لمصلحة صندوق الاتحاد . ويعفى المتنازل من رسوم التنازل إذا كان التنازل لزوج أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة .

## الباب الخامس

### حقوق الأعضاء والتزاماتهم

#### مادة ٢٩ - استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم . ويلتزم الأعضاء بعدم احدثات أى تعديلات جوهرية يكون من شأنها الاضرار بسلامة المبنى .

ولا يجوز احدثات أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

#### مادة ٣٠ - تكاليف الصيانة :

أ- يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفردة .

ب- نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

ج- يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

#### مادة ٣١ - قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً لمن يعجز عن الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلامص ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء

هذه الالتزامات ، ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرد الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى .

#### مادة ٣٢ - الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات والتأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لرئيس مجلس الإدارة أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون للرافعات المدنية والتجارية .

### الباب السادس

#### فى انقضاء الاتحاد

##### مادة ٣٣ - أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

- ١- التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك على استمراره .
- ٢- هلاك العقار .

##### مادة ٣٤ - التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقاً للقواعد التى تحددها .

### الباب السابع

#### أحكام عامة

##### مادة ٣٥ :

على رئيس مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ موافقة مجلس إدارة الاتحاد الحالى على مواد النظام وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

### مادة ٣٦ - نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

**ملحوظة:** راجع أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١ .

## صيغة رقم (٨) عقد بيع ابتدائي عن أرض فضاء بالتقسيط

أنه في يوم ..... الموافق .....

محدد بين كل من :

(١) السيدة / .....

العنوان .....

وتحمل جواز سفر رقم ..... صادراً من .....

طرف أول بائع

(٢) السيدة / .....

العنوان .....

وتحمل بطاقة شخصية رقم ..... صادرة من .....

طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

البند الأول - باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني الذي قبل الأرض  
الفضاء الموضحة الحدود والمعلم فيما يلي : الحد البحري ..... الحد  
الشرقي ..... الحد الغربي ..... الحد القبلي ..... والبالغ مساحتها  
..... بحوض ..... رقم ..... بناحية ..... ضمن القطعة .....  
تحت العجز والزيادة .

البند الثاني - تم البيع نظير مبلغ قدره ..... بواقع سعر المتر  
..... تدفع كالاتي :

١- دفع الطرف الثاني منها مبلغاً وقدره .....

٢- والباقي وقدره ..... يسدد على ثلاثة أقساط ..... قيمة  
القسط الأول مبلغ ..... يدفع بتاريخ ..... وقيمة القسط الثاني مبلغ  
وقدره يدفع في ..... وقيمة القسط الثالث مبلغ وقدره ..... يدفع  
بتاريخ .....

**البند الثالث -** يتعهد الطرف الثانى بسداد جميع الأقساط فى مواعيدها المحددة بهذا العقد بحيث إذا تأخر عن دفع قسط من الأقساط المطلوبة يكون هذا البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه وكل ذلك بدون تنبيه أو إنذار أو حكم كما يصبح للطرف الأول الحق فى التصرف فى القدر المباع وجميع المبالغ التى سبق أن دفعها الطرف الثانى تكون بمثابة عربون ليس للطرف الثانى أن يسترده .

**البند الرابع -** يحتفظ الطرف الأول لنفسه بحق الامتياز على الأرض بما عليها إلى أن يتم سداد كامل الثمن المقرر بهذا العقد .

**البند الخامس -** يقر الطرف الأول بخلو الأطيان المباعة من كافة الرهونات أو الحقوق العينية أو الديون الأميرية حتى تاريخ هذا العقد والطرف الثانى ملزم بدفع الأموال الأميرية أو الضرائب (إذا كان نوعها أو العوايد عن الأطيان المباعة ابتداء من تاريخ تحرير هذا العقد .

**البند السادس -** يقر الطرف الثانى بأنه إذا استعمل هذه الأطيان للمبيعة فى أغراض البناء فإنه ملزم باحترام القوانين الخاصة بذلك وأن يتحمل وحده جميع مصاريف المرافق العامة وكذا كل ما قد يطرأ من مصاريف أو خلافه . كما يتحمل كافة المسئوليات الناشئة عن قوانين المباني دون أنى مسئولية على البائع .

**البند السابع -** يقر الطرف الثانى أنه عاين الأرض المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وعلم بموقعها ويتعهد بعدم التصرف فيها بالبيع أو بغيره من التصرفات وذلك حتى يتم سداد الثمن جميعه .

**البند الثامن -** ألت ملكية الطرف الأول للأطيان المباعة بموجب ..... المؤرخ ..... من ..... الذى اشترى من ..... بعقد مسجل برقم ..... بتاريخ بجهة ..... (أو ألت بالميراث عن .....) .

**البند التاسع -** يقر الطرفان بأن محلها للخيار هو عنوان كل منهما المذكور بصدر العقد وكل اعلان يرسل فيه يعتبر صحيحاً ومنتجاً لكافة الآثار القانونية .

**البند العاشر -** يتعهد الطرف الثانى بالآ يطالب الطرف الأول



بأزيد من مشتراه بهذا العقد كما أنه ليس له حق الشفعة في أى قطعة تباع منها .

**البند الحادى عشر -** في حالة وفاة المشتري قبل انتقال الملكية إليه فيجوز لورثته الحصول محل مورثهم بشرط اختيارهم من يمثلهم لدى الطرف الأول ويكون ملتزماً بالالتزامات الواردة بهذا العقد قبل مورثهم الطرف الأول .

**البند الثانى عشر -** يتعهد الطرف الثانى بأن يقوم بدفع نفقات واتعاب عقد البيع ومصاريف التسجيل وخلافه كما يتعهد الطرف الأول بتقديم جميع المستندات الناقلة للملكية للشهر العقارى عند تسجيل العقد النهائى بعد استلام جميع الثمن المقرر بهذا العقد كما لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بالتسجيل إلا بعد دفع جميع الثمن المقرر بهذا العقد وليس له الحق في حبس أى مبلغ لأى سبب من الأسباب .

**البند الثالث عشر -** إذا وقع خلاف أو نزاع تكون محاكم ..... على جميع درجاتها هي المختصة .

**البند الرابع عشر -** يعتبر هذا العقد نافذ للفعول من تاريخ توقيع الطرفين عليه وتحرر من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

توقيع الطرف الثانى  
المشتري

توقيع الطرف الأول  
البائع

## صيغة رقم (٩) عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض مزروعة ومصروح بالبناء عليها

انه في يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم بشارع .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم بشارع .....

طرف ثاني مشتري

اتفق المتعاقدان على ما يأتي :

لأولاً - باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك قطعة أرض مساحتها ..... مزروعة بثمار التين (وصالحة للبناء) بمنطقة البيطاش بالعجمي بالاسكندرية محددة بالحدود الآتية :

الحد الغربي : أرض ملك ..... بطول ١٥ متراً .

الحد القبلي : أرض ملك البائع بطول ٢٢ متراً .

الحد البحري : عقار ملك السيدة ..... بطول ٢٢ متراً .

الحد الشرقي : شارع بعرض ستة أمتار .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن ملكية الأرض محل هذا البيع هي جزء من قطعة أرض آلت إليه بطريق الشراء من السيد / ..... بموجب عقد بيع ابتدائي سجل بمأمورية الشهر العقاري بالاسكندرية تحت رقم ..... بتاريخ ..... الذي آلت إليه بطريق الميراث الشرعي عن والده للرحوم .....

ثالثاً - يضمن الطرف الأول أن الأرض المباعة خالية من كافة

الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية كما أنها خالية من كافة الالتزامات المتعلقة بالضرائب والرسوم وغيرها .

رابعاً - الثمن المتفق عليه هو ..... جنيهاً بواقع ..... جنيهاً للمتر المربع ويقر الطرف الأول بأنه قبض من الطرف الثاني كامل الثمن في مجلس العقد ويعتبر توقيعه على هذا العقد بمثابة مخالصة نهائية بالثمن ويحق للطرف الثاني أن يباشر حقوق الملكية على الأرض وعلى ثمارها منذ تاريخ هذا العقد .

خامساً - يقر الطرف الثاني بأنه قد عين الأرض المباعة معاينة تامة نافية للمجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها الراهنة دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول بشئ بسبب ذلك .

سادساً - يتعهد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية للطرف الثاني وكذا طلبات الشهر العقاري موقعاً عليها منهما وذلك لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاعتماد مشروع عقد البيع النهائي وذلك في موعد اقصاه نهاية فبراير ١٩٨٠ .

سابعاً - في حالة امتناع الطرف الأول عن التوقيع على عقد البيع النهائي في الموعد المنصوص عليه في البند السابق يعتبر هذا العقد مفسوخاً تلقائياً ويلتزم في هذه الحالة بأن يرد للطرف الثاني كامل الثمن المشار إليه في البند الرابع مضافاً إليه مبلغ ١٥٠٠ جنيه (الف وخمسمائة جنيهاً) كتعويض اتفاقي وذلك بعد ثلاثة أيام من إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وبدون حاجة إلى تنبيه أو انذار آخر .

وإذا كان الامتناع عن التوقيع على عقد البيع النهائي من جانب الطرف الثاني يعتبر العقد مفسوخاً تلقائياً ويلتزم في هذه الحالة بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ألف جنيه كتعويض متفق عليه بين الطرفين ويحق للطرف الأول أن يقتطع مبلغ التعويض من الثمن الذي حصل عليه بشرط أن ينذر الطرف الثاني بذلك ويجازء هذه المقاصة بموجب انذار على يد محضر في ظرف ثمانية أيام من تاريخ اعتبار العقد مفسوخاً .

**ثامناً -** يضمن الطرف الأول كافة التعديلات من جانب الغير على الأرض المباعة كما يضمن منع تعرض الغير للمشتري (الطرف الثاني) ويكون الطرف الأول - مسئولاً مبدئياً عن التعرض والتعديلات مع التزامه برد كامل الثمن للطرف الثاني وكذا دفع التعويض الاتفاقي المشار إليه في البند السابق .

**تاسعاً -** يقر الطرف الأول أن للطرف الثاني حقاً كاملاً في المرور من وإلى شارع البيطاش والشوارع الموصلة لأرضه بدون أى عائق ويلا أى مقابل من أى نوع كان .

**عاشر -** يلتزم الطرف الثاني منذ تاريخ التوقيع على هذا العقد بسداد كافة الرسوم والفوائد والضرائب وأجر خفارة الأرض وحراستها هي والمنشآت التي تقام عليها .

**حادي عشر -** للطرف الثاني حق الانتفاع بالأرض المباعة واستغلالها وإقامة ما يشاء من مباني أو منشآت عليها وله أن يتصرف فيها تصرف المالك في ملكه .

**ثاني عشر -** إذا توفى الطرف الأول قبل التوقيع على العقد النهائي يكون للطرف الثاني الحق في أن يسترد من ورثته كامل الثمن الذي دفعه دون أية تعويضات أو مصاريف ، وإذا توفى الطرف الثاني قبل التوقيع على العقد النهائي يلتزم الطرف الأول بأن يرد كافة الثمن لورثة المشتري دون أية تعويضات أو مصاريف ويعتبر البيع في حالة وفاة أى من الطرفين مفسوخاً من تلقاء نفسه وكان لم يكن .

**ثالث عشر -** يقر كل من المتعاقدين صراحة باتخاذهم محلاً مختاراً له بعنوانه المذكور بصدر هذا العقد ، وجميع المراسلات والاعلانات والأوراق القضائية التي ترسل له بالعنوان المذكور بهذا العقد تعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية .

**رابع عشر -** جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه وكذلك عقد البيع النهائي واستيفائه التام وكذا مصروفات الشهادات العقارية أو غيرها تقع على عاتق الطرف الثاني .

**خامس عشر - كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم الاسكندرية المدنية .**

**سادس عشر - تحرر هذا العقد من نسختين بين كل طرف نسخة .**

**توقيع الطرف الثاني**  
**المشتري**

**توقيع الطرف الأول**  
**البائع**

## صيغة رقم (١٠) عقد بيع ابتدائي لأطيان زراعية مع تقسيم جزء من الثمن

انه في يوم ..... الموافق .....

حضر هذا العقد بين كل من :

لولا :

(١) السيد / ..... مقيم .....

(٢) السيد / ..... مقيم .....

(٣) السيد / ..... مقيم .....

والجميع طرف أول بائع

ثانياً :

(١) السيد / ..... مقيم .....

طرف ثاني مشتري

**البند الأول -** باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك الأطيان الزراعية الكائنة بزماء ناحية طموه مركز ومحافظة الجيزة والبالغ مساحتها ٢٤ ٦٤ (اربعة عشر قيراطاً وأربعة عشر سهماً) بحوض ..... نمرة ..... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى ورثة ..... والقبلى مبانى مصنع ..... والشرقى شارع ..... والغربى ..... مسقة عمومية .....

**البند الثاني -** يقر أفراد الطرف الأول بأن ملكية الأرض للبيعه ألت إليهم بالشراء بعقود ابتدائية مسجلة من ..... والمرحوم ..... بتاريخ ..... تحت رقم ..... مأمورية .....

**البند الثالث -** تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى قدره ..... دفع

الطرف الثاني منها لأفراد الطرف الأول مبلغ ..... عند التوقيع على هذا العقد ويدفع الطرف الثاني لهم مبلغ ..... بعد شهرين من تاريخه وأما الباقي فيدفع بعد ثمانية أشهر من تاريخ هذا العقد .

**البند الرابع -** يتعهد أفراد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية في موعد أقصاه نهاية شهر ..... فإذا تأخروا عن تقديمها حتى هذا الموعد رغم عرض الطرف الثاني باقى الثمن يحق للطرف الثاني أن يتخذ كافة الاجراءات القانونية وخصوصاً رفع دعوى صحة ونفاذ البيع ويتعهد أفراد الطرف الأول بالمثل أمام المحكمة للاقرار بالبيع .

**البند الخامس -** يضمن أفراد الطرف الأول أن الأرض المبعة خالية من كافة الحقوق العينية (أي كان نوعها كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أم خفية كما يقررون بأنهم حائزين لهذه الأرض حيازة هادئة وظاهرة ومتصلة دون منازعة وبأنه لم يسبق لهم التصرف فيها كما يضمن أفراد الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثاني في كافة حقوق الملكية .

**البند السادس -** يقر الطرف الثانى بأنه قد عين الأرض المبعة للمعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها الراهنة .

**البند السابع -** إذا توفى فرد أو أكثر من أفراد الطرف الأول أو توفى الطرف الثاني أثناء تنفيذ هذا العقد يستمر تنفيذه ويكون للورثة الشرعيين كافة الحقوق وعليهم كافة الالتزامات التي يترتبها هذا العقد .

**البند الثامن -** يقر كلا المتعاقدين صراحة بأن موطنهما هو عنوانهما المبين بمصدر هذا العقد وتكون جميع المكاتبات والمراسلات والاجراءات القانونية والقضائية المتخذة على هذه العناوين صحيحة قانوناً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بانذار على يد محضر بتغيير موطنه .

**البند التاسع -** يقر الطرفان بأنهما غير خاضعين لأحكام

وقرارات الحراسة والكسب غير المشروع لهم ولا أسرهم وأنهم ليسوا ممنوعين من التصرف بمقتضى أى قانون من القوانين النافذة أو بمقتضى قرار صادر من المدعى العام الاشتراكى .

**البند العاشر -** أى نزاع يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محاكم الجيزة المستعجلة ومحكمة الجيزة الابتدائية .

**البند الحادى عشر -** تكرر هذا العقد من نسختين تسلم أفراد الطرف الأول نسخة وتسلم الطرف الثانى النسخة الثانية .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع أفراد الطرف الأول**



**صيغة رقم (١١)**  
**عقد بيع ابتدائي من مأمور اتحاد**  
**ملاك بصفته لجزء من مساحة**  
**أرض مملوكة للاتحاد**

انه في يوم ..... الموافق .....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً :

السيد / ..... بصفته رئيس مجلس إدارة اتحاد ملاك  
العمارة رقم ..... الكائنة بشارع ..... بجهة ..... ومقيم بذات العمارة  
شقة رقم .....  
طرف أول بلانح

ثانياً :

السيد / ..... مصري ويحمل بطاقة شخصية (لو  
عائلية) رقم ..... ومقيم .....  
طرف ثانٍ مشتري

أولاً - باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات  
الفعلية والقانونية الطرف الأول بصفته إلى الطرف الثاني القابل لذلك  
قطعة أرض مملوكة للاتحاد الكائنة بذات العمارة مساحتها ..... متر)  
مربعاً يحدها من الجهة القبليّة مباني العمارة ومن الجهة البحرية لرض  
الاتحاد المطلة على ميناء ..... ومن الجهة الشرقية للممر الفاصل  
بين ..... ومن الجهة الغربية باقى واجهة العمارة وفقاً للرسم المرفق  
مع هذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن هذه المساحة المباعة ضمن باقى  
مساحة الأرض الفضاء حول العمارة فضلاً عن المساحة القائمة عليها  
العمارة قد آلت إليه بصفته بطريق الشراء من شركة ..... للاسكان  
والتعمير بموجب عقود بيع محررة بينها وبين كل عضو من أعضاء  
اتحاد الملاك على حدة .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف في هذه المساحة المباعة بأي حال من الأحوال كما أنها ليست محملة بأي حق من الحقوق العينية (أي كان نوعها) .

رابعاً - تم هذا البيع وقيل نظير ثمن اجمالى قدره ..... تم سداده بموجب الشيكات التالية :

رقم ..... استحقاق .....

رقم ..... استحقاق .....

رقم ..... استحقاق .....

رقم ..... استحقاق .....

خامساً - تم الاتفاق بين الطرفين على ان يكون النشاط الذى يباشره الطرف الثانى فى هذه المحلات هو الاتجار فى الأدوات المنزلية او مكتب سياحة او كوافير او معرض بيع حلويات ولا يجوز للطرف الثانى بأى حال من الأحوال تغيير هذا النشاط المشار إليه إلا بعد موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول وإلا اعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى كما أقر الطرف الثانى بأنه سوف يخطر كتابة الطرف الأول بتحديد النشاط الذى استقر عليه رأيه فى خلال ثلاثة اشهر على الأكثر .

سادساً - يتعهد الطرف الثانى ببناء هذه الأرض واعداها على نفقته الخاصة طبقاً للمواصفات والرسومات المرفقة مع هذا العقد فى مدة اقصاها اثنا عشرة شهراً من تاريخ هذا العقد .

سابعاً - يتعهد الطرف الثانى بالالتزام بكافة النظم واللوائح الخاصة بإدارة العقار ويخضع للقرارات التى يصدرها مجلس إدارة الاتحاد كما يقر بأن هذا العقد لا يعطيه أية حقوق بالنسبة لما ينشأ من إيرادات جديدة للاتحاد نتيجة لبيع أو استغلال المساحات الباقية أو أية اضافات أو ارتفاعات للمباني أو ما شابه ذلك كما لا يعطيه أية حقوق بالنسبة للإيرادات الحالية كما أنه لا يترتب عليه أية التزامات نتيجة لأى دين أو قرض يكون مستحقاً على الطرف الأول عند تحرير هذا العقد .

**ثامناً -** يقر الطرف الثاني بأنه قد عين المساحة موضوع التعاقد معاينة تامة نافية للجهالة قانوناً وأنه قد قبلها بحالتها التي هي عليها الآن .

**تاسعاً -** لا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال التصرف للغير في المساحة موضوع هذا العقد سواء بحالتها الحالية أو بعد تشييدها سواء بالتنازل أو البيع أو التأجير أو الرهن أو ما شابه ذلك إلا بعد حصوله على موافقة كتابية من الطرف الأول .

**عاشراً -** في حالة اخلال الطرف الثاني لأي بند من بنود هذا العقد يلتزم بسداد مبلغ خمسين ألف جنيه كتعويض متفق عليه من الآن للطرف الأول وهو بمثابة شرط جزائي مع عدم الاخلال باعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بدون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي .

**حادي عشر -** يقر كل من المتعاقدين أن محله المختار هو العنوان الموضح بصدر هذا العقد وأن جميع المراسلات والاعلانات التي ترسل إليه بالعنوان المذكور تكون قانونية وصحيحة .

**ثاني عشر -** يقر الطرف الثاني بأنه وحده المسئول عن مصروفات هذا العقد واستيفاء اجراماته .

**ثالث عشر -** أي خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محكمة .....

**رابع عشر -** تمرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (١٢)

عقد بيع ابتدائي لعقار صادر من جهاز المدعى  
العام الاشتراكي بصفته الممثل القانوني لمالكه  
المفروضة عليه الحراسة  
بحكم من محكمة القيم

لأنه في يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

أولاً :

١) السيد الأستاذ المستشار / ..... مساعد المدعى العام  
الاشتراكي بصفته مديراً لأموال الخاضع ..... وموطنه القانوني مقر  
جهاز المدعى العام الاشتراكي بمبنى وزارة العدل بلاطوغلى بالقاهرة .

٢) السيد / ..... خاضع للحراسة بمقتضى حكم  
محكمة القيم الصادر بجلسة ..... فى القضية رقم ..... ق حراسات  
سنة ..... مصرى الجنسية ومقيم .....

طرف أول بائع

٢) السيد / ..... سن ٥١ سنة مصرى الجنسية مسلم  
ومقيم ..... بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من .....

طرف ثانٍ مشتري

تصهيد - بتاريخ ..... أصدر السيد الأستاذ المستشار المدعى العام  
الاشتراكي القرار رقم ..... لسنة ..... بمنع ..... وزوجته وأولاده  
الباقين من التصرف فى أموالهم العقارية والمنقولة وإدارتها ومن بين  
الأموال التى تم المنع من التصرف فيها تنفيذاً لهذا القرار كامل أرض  
وبناء العقار الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... ثم أحيل  
الخاضع المذكور إلى محكمة القيم التى حكمت فى القضية رقم .....  
لسنة ..... ق حراسات بفرض الحراسة على أمواله الموضحة بأسباب

الحكم المذكور ومن بينها العقار المشار إليه إلا أنه بعد صدور هذا الحكم تقدم المواطن ..... بطلب أوضح فيه سبق قيامه بشراء العقار المذكور من الخاضع المفروض عليه الحراسة بموجب عقد البيع المشهر برقم ..... فى ..... بمكتب الشهر العقارى بجهة ..... أى قبل صدور قرار المنع من التصرف بموجب حكم محكمة القيم بفرض الحراسة على أموال الخاضع المذكور بفترة طويلة وحيث أنه طبقاً للمادة ١٨ من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب والتي تنص على أنه : ( لا تشمل الحراسة إلا الأموال التى فى ملك الخاضع فعلاً فى تاريخ فرضها ولا تمتد إلى ما يؤول إليه من أموال بعد ذلك التاريخ ) .

وكذلك لا تشمل الحراسة أى مال تصرف فيه الخاضع إلى الغير ولو لم يكن قد سجل متى كان هذا التصرف قد نفذ أو كان ثابت التاريخ قبل منع التصرف فى المال ..... فقد طلب المواطن المذكور اخراج العقار سالف الذكر من نطاق الحراسة وحسماً لكل نزاع قام أفراد الطرف الأول بشراء هذا العقار من هذا المواطن بموجب عقد بيع ابتدائى وسدد أفراد الطرف الأول إليه كامل الثمن وصرح لأفراد الطرف الأول بانخال مشترين جدد فى كل أو جزء من المبيع دون أى اعتراض منه عند التسجيل .

وقد تقدم الطرف الثانى فى هذا العقد بطلب إلى الطرف الأول البائع بشراء العقار المذكور فوافق أفراد الطرف الأول على هذا الطلب طبقاً لهذا العقد وعليه فقد اتفق أفراد الطرفين على ما يأتى :

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويكمله .

**البند الثانى -** باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك قطعة الأرض الكائنة ..... بناحية ..... مركز ومحافظة ..... البالغ مسطحها ..... مشاعاً مساحة تعادل ..... متراً مربعاً والمبينة الحدود والمعالم والأطوال بعقد البيع المشهر برقم ..... لسنة .....

بمكتب الشهر العقارى ..... بجهة ..... سند ملكية البائعين للطرف الأول بهذا العقد .

البند الثالث - يشمل هذا البيع كل ما على الأرض المبيعة من مبان وخلافه ومنها عمارة ..... المطة على شارع ..... وكذلك كل ما يتبع المبيع من ملحقات ومشمولات دون استثناء .

البند الرابع - يقر الطرف الثانى المشتري بأنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقبله بالحالة التى هو عليها الآن كما يقر باستلامه للمبيع .

البند الخامس - تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى ..... قدره ..... دفعه الطرف الثانى بشيك مصرفى مقبول الدفع فوراً .

البند السادس - يقر أفراد الطرف الأول بأن ملكية المبيع كالت اليهما بطريق الشراء من المواطن ..... بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ..... وأن البائع المذكور كان قد تملك العقار بموجب عقد البيع الشهر برقم ..... لسنة ..... فى ..... بمكتب الشهر العقارى بجهة .....

البند السابع - يضمن أفراد الطرف الأول خلو المبيع من كافة الحقوق العينية كالرهن والاختصاص .

البند الثامن - يتعهد أفراد الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى المستندات الدالة على ملكيتهما للمبيع كما يتعهد بالتوقيع على العقد النهائى أمام الشهر العقارى فى الميعاد الذى يحدده الطرف الثانى بخطاب مسجل بعلم الوصول على العنوان الموضح بهذا العقد على أن يصل إليهما الخطاب المذكور قبل الميعاد المشار إليه بأسبوعين على الأقل .

البند التاسع - يكون الاختصاص بنظر أى منازعة بشأن هذا العقد من اختصاص محاكم .....

البند العاشر - حرر هذا العقد من خمس نسخ بيد كل فرد من أفراد الطرفين نسخة وتحفظ النسخة الرابعة بملف الخاضع وتقدم النسخة الخامسة إلى المحكمة إذا لزم الأمر .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول

المشتري

البائع

## صيغة رقم (١٣) عقد بيع ابتدائي لمحل فراشة

انه في يوم ..... الموافق .....

تم الاتفاق والتراضي بين كل من :

لولا :

(١) السيد / ..... مصري الجنسية مسلم الديانة بالغ  
سن الرشد . والمقيم شارع ..... رقم ..... قسم ..... القاهرة

طرف اول بائع

ثانياً :

(١) السيد / .....

(٢) السيد / .....

المقيمين بشارع ..... رقم ..... قسم ..... القاهرة

طرف ثاني مشتري

أقر أفراد الطرفين بعدم خضوعهم للحراسة واتفقوا على ما يأتي :

البند الأول - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة  
الضمانات الفعلية والقانونية ويطريق التضامن والتكافل فيما بينهما ما  
هو مخزن فراشة كائن بأسفل العقار رقم ..... شارع ..... ومساحته  
٢٢٦ متر مربع (مائتان وستة وعشرون متراً مربعاً) وأجرته  
الشهرية ..... والمحدد بالحدود الآتية :

الحد البحري : عطفة ..... بطول ١٨,٧٨ م .

الحد الشرقي : شارع ..... بطول ١١,٨٩ م .

الحد القبلي : ملك الجار ..... بطول ١٦,٨٠ م .

الحد الغربي : حارة ..... بطول ١٣,٦٦ م .

وهذا المخزن المباع بمنقولاته الموضحة تفصيلاً بملحق هذا العقد -  
وكذلك سيارة بيك أب نصف نقل رقم ..... القاهرة ماركة مازدا

موبيل ..... لون أصفر بخط أحمر شاسيه رقم ..... وموتور  
برقم ..... وهى مخصصة لنقل المعدات والأشياء .

**البند الثانى -** تم بيع المخزن بمنقولاته والسيارة بثمن اجمالى قدره ..... جنيهاً (فقط ..... ) وقد سدد المشترون الثمن فى مجلس العقد ويعتبر توقيع البائع عليه بمثابة ائصال باستلام كامل الثمن .

**البند الثالث -** يقر الطرف الأول البائع ان الأشياء المباعة والواردة بهذا العقد خالية من جميع الحقوق للغير أيا كانت من رهن وامتياز أو اختصاص أو أية حقوق أو ديون أخرى ظاهرة كانت أم خفية وذلك تحت مسؤوليته دون مسئولية الطرف الثانى .

**البند الرابع -** يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشئ المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بذلك .

**البند الخامس -** يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى باقى مستندات الملكية الخاصة بمخزن الفراشة والسيارة لاتخاذ اجراءات اعداد عقد البيع النهائى وذلك فى مدة أقصاها شهرين من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

**البند السادس -** يتعهد الطرف الأول بالتوقيع على عقد البيع النهائى فى مدة أقصاها شهرين من تاريخ التوقيع على هذا العقد كما يتعهد بالاقرار بصحة ونفاذ البيع أمام أى جهة قضائية .

**البند السابع -** أقر الطرفان صراحة بأن عناوينهم المذكورة بصدر هذا العقد هى محلهم المختار وتعتبر صحيحة وقانونية كافة الاعلانات والمراسلات التى ترسل على هذا العنوان .

**البند الثامن -** جميع مصروفات هذا العقد واتعابه وكذلك عقد البيع النهائى وتمام اجرائه وكذا مصروفات الشهادات العقارية والمكلفات والرخص وغيرها على عاتق الطرف الثانى .

**البند التاسع -** الاختصاص لمحاكم جنوب القاهرة .

**البند العاشر -** تحرر هذا العقد من نسختين متطابقتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول



## قائمة بالمنقولات الموجودة بالمخزن

الكمية	النوع	م
٥٥	طقم شاي	١
١٢٠	عرق خشب أبيض طول ٥ متر مستعمل	٢
٩٥	ترك ٢٥ م × ٥ متر قماش مستعمل مطرز ومطبوع	٣
٦٠	سجادة احمر سادة ومنقوش ٢ × ٢ م مستعمل	٤
١٠	طقم كراسي كل طقم ٤ كنبات و٦ كراسي	٥
٢٥٠	ريشة كراسي الاربطة ١/٢ بسنة مستعمل	٦
٥	بسنة كوب ماء مستعمل	٧
١	مكتب خشب وتليفون رقم .....	٨
٨	سلم ١١ درجة خشب مستعمل	٩
١	ترابيزة صغيرة وخمس طقاطيق ٤٠ (٢ × ٢٠)	١٠
١	ترابيزة مسرح ٦٠ ترابيزة ٨٠ × ٨٠ سم	١١
٦	كنب مشايخ نكة	١٢
٢٢	طقم فنجان قهوة	١٣

توقيع الطرف الثاني  
للمشتري

توقيع الطرف الأول  
البائع

## صيغة رقم (١٤) عقد بيع ابتدائي لحصة فى منزل

انه فى يوم ..... للوائق .....

حرر هذا العقد بين كل من :

اولاً :

(١) السيد / .....

والسيد / ..... من رعايا جمهورية مصر العربية  
والقيمين برقم ..... شارع ..... قسم مصر ..... بالقاهرة

طرف اول بائع

ثانياً :

(١) السيد / ..... من رعايا جمهورية مصر العربية  
والقيم برقم ..... شارع ..... قسم ..... بالقاهرة

طرف ثانٍ مشتري

تم الاتفاق والتراضى على الآتى :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية أفراد  
الطرف الأول إلى الطرف الثانى حصة قدرها ١٢ ط اثنى عشر قيراطاً  
مشاعاً فى كامل ارض ومبانى المنزل رقم ..... شارع ..... قسم .....  
بالقاهرة ومساحته ٢٢٦ متراً والمحدد بحدود اربعة وهى :

الحد البحرى : عطفة ..... بطول ١٨,٧٨ متراً .

الحد الشرقى : شارع ..... بطول ١١,٨٩ متراً .

الحد القبلى : ملك الجار ..... بطول ١٦,٨٠ متراً .

الحد الغربى : حارة ..... بطول ١٢,٦٦ متراً .

والمنزل مكون من خمسة ادوار بالأرضى عبارة عن اثنى عشر شقة  
مؤجرة .

**ثانياً -** تم هذا البيع بإيجاب وقبول الطرفين بضمن اجمالى قدره ..... جنيه دفع الطرف الثانى منها الى افراد الطرف الأول وقت تحرير هذا العقد مبلغ ..... جنيه والباقى وقدره ..... تدفع عند التوقيع على عقد البيع النهائى الذى تحدد لاتمامه مدة ستة اشهر من تاريخ هذا التعاقد .

**ثالثاً -** ألت ملكية الأرض للبائعين بموجب عقد مسجل برقم ..... بتاريخ ..... أما المبانى فقد تم اقامتها من مالهما الخاص .

**رابعاً -** يقر افراد الطرف الأول بأن الحصة المباعة خالية من كافة الحقوق والرهون والوقف والحكر وحقوق الارتفاق ظاهرة كانت لم خفية وقد عاين الطرف الثانى الحصة المباعة للمعاينة التامة وقبلها بحالتها .

**خامساً -** يقر افراد الطرف الأول بأنهما قاما بتسليم الحصة المباعة للطرف الثانى الذى له حق استغلالها والتصرف فيها وتحصيل ريعها ابتداء من أول شهر ..... سنة .....

**سادساً -** حرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

توقيع الطرف الثانى  
للمشتري

توقيع الطرف الأول  
للبائعين

## صيغة رقم (١٥) عقد بيع شقة تمليك إلى أجنبي

أنة في يوم ..... الموافق .....

حضر هذا العقد بين كل من :

(١) السيد / ..... مصري سن ..... سنة مقاول ومقيم  
بشارع ..... رقم ..... قسم ..... ويحمل بطاقة عائلية رقم .....  
سجل مدني .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... سعودي الجنسية سن ..... سنة من  
رجال الأعمال ويحمل جواز سفر رقم ..... السعودية

طرف ثاني مشتري

أولاً - باع واستقط وتنازل الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل  
لذلك جميع الفيلا رقم ..... الكائنة بالدورين الثامن والتاسع والمكونة  
من ستة عشر حجرة وأربع صالات وعدد ٢ حمام وذلك بالعمارة  
رقم ..... بشارع ..... قسم ..... والبالغ مسطحها ..... متراً مربعاً  
والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقي : .....

الحد الغربي : .....

الحد القبلي : .....

الحد البحري : .....

ثانياً - تم هذا البيع مقابل ثمن إجمالي قدره ..... جنيه مصري  
دفع المشتري عند التوقيع على العقد دفعة أولى من الثمن وهي  
مبلغ ..... جنيه والباقي وقدره ..... جنيه يسدد على النحو التالي :  
..... ألف جنيه في أول فبراير سنة ..... ، ..... جنيه في أول يونية  
سنة ..... ، ..... جنيه في أول نوفمبر سنة ..... ، ولا تدفع فوائد  
على هذه المبالغ .

ثالثاً - يتبع الفيلا المباعة حصة قدرها ٨ سهم وه قيراط ٥ خمسة قراريط وثمانية أسهم ، بالمشاع فى الأرض المقام عليها المنزل وكذلك فى أقسام البناء المعدة للاستعمال والانتفاع المشترك والأساسات والأعمدة والجدران الأساسية وقواعد الأرضيات والمداخل والمصعد والممرات والأنابيب وتظل الأجزاء سلفة الذكر شائعة وغير قابلة للقسمة ولا يجوز للمشتري أن يتصرف فى نصيبه الشائع فيها مستقلاً عن الفيلا التى يمتلكها .

رابعاً - ليس من حق البائع تلبية بناء العمارة أو أن يبني فوق الفيلا المباعة حتى ولو ترخص له فى ذلك ، ويسرى هذا الحظر أيضاً على المشتري .

خامساً - الحواجز والأسقف والأرضيات الفاصلة بين الفيلا والشقق الموجودة أسفلها يكون حق الانتفاع بها مشتركاً بين المشتري وبين ساكنى هذه الشقق ، ويحظر على ساكنى الشقق المقيمين أسفل الفيلا المباعة أن يقوموا بأية انشاءات أو أحداث من شأنها أن تؤثر على سلامة الفيلا أو تقلل من الانتفاع بها ، ويضمن البائع تنفيذ هذا الالتزام .

سادساً - لا يؤثر فى حقوق المشتري قيام البائع ببيع أية وحدة أو شقة أخرى بالعمارة لأحد المصريين أو الأجانب ويكون البائع مسئولاً عن أى تصرف فى العمارة أو فى أحد أو بعض الشقق بها يكون من شأنه الاضرار بالمشتري أو الانتقاص من حقوقه التى يرتبها له هذا العقد .

سابعاً - يلتزم المشتري بصيانة الفيلا المباعة والعناية بها بحيث يحفظ للعمارة مظهرها العام وأمنها وسلامتها ويتعهد بعدم اجراء أى تعديلات فيها يكون من شأنها المساس بسلامة المبنى أو الاضرار بمستأجرى العقار .

ثامناً - يلتزم المشتري بأن يدفع للبائع لول كل شهر مبلغ ثلاثين جنيهاً مقابل نصيبه فى نفقات الانتفاع بالأجزاء المشتركة وإدارتها

وصيانتها وحراستها ولا يلتزم المشتري بدفع أية مبالغ دورية أخرى بخلاف ما ورد بهذا البند .

تاسعاً - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط من الثمن فى موعده تحل الأقساط جميعها فإذا رفض الطرف الثانى سدادها جميعاً جاز للطرف الأول أن يفسخ العقد دون أن يكون ملزماً برد ما دفع من أقساط .

عاشر - يقر المشتري بأنه عاين الفيلا المبينة للمعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بمواصفاتها وحدودها ومعالمها الموضحة بالبند الأول من هذا العقد .

حادى عشر - يقر البائع بأن ملكيته للعمارة الموجودة بها الفيلا المباعة قد آلت إليه بطريق الميراث الشرعى بموجب الاعلام الشرعى الصادر من محكمة ..... بتاريخ ..... أو بموجب عقد الملكية المسجل تحت رقم ..... بأمورية الشهر العقارى بجهة ..... بتاريخ .....

ثانى عشر - يتحمل المشتري كافة الرسوم والضرائب والعوائد الخاصة بالفيلا المباعة ، كما يتحمل كافة نفقات تسجيل وإشهار هذا العقد .

ثالث عشر - وكل الطرف الثانى عنه السيد الأستاذ ..... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد الموقعة من الطرفين واتخاذ ما يلزم لاتمام إجراءات الشهر .

رابع عشر - أى نزاع يثور بشأن تطبيق أو تنفيذ أو تفسير هذا العقد يكون من اختصاص المحاكم المصرية .

خامس عشر - تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (١٦) عقد تنازل عن وضع يد على أرض صحراوية

بتاريخ ..... بالقاهرة .....

حرد بين كل من :

- (١) السيد / ..... للقيم ..... مصري مسلم  
ويحمل بطاقة رقم .....  
طرف أول بائع
- (٢) السيد / ..... للقيم ..... مصري مسلم  
ويحمل بطاقة رقم .....  
طرف ثانٍ مشتري

**تمهيد -** الطرف الأول يضع يده على قطعة أرض صحراوية بجهة ..... مساحتها ..... فدانًا ويحوزها حيازة هائلة وظاهرة ومشروعة منذ ..... وذلك ضمن حق الانتفاع الذي حصل عليه من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وفي ضوء أحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية المعدل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٥ وكذلك القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ في شأن قواعد التصرف بالمجان في الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسمي لاقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها ، ولما كان الطرف الثاني يرغب في أن ينقل إليه الطرف الأول جزءاً من الأرض التي يحوزها فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

**أولاً -** التمهيد السابق جزء من العقد ومكمل له .

**ثانياً -** تنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن مساحة من الأرض التي يحوزها قدرها ..... فدانًا محددة بالحدود الآتية ( تذكر الحدود ) وأصبح الطرف الثاني واضعاً يده عليها منذ الآن .

**ثالثاً -** تم هذا التنازل مقابل مبلغ ..... عن كل فدان دفعها الطرف الثاني دفعة واحدة في مجلس العقد .. أو .. دفع منها مبلغ كذا والباقي يقسط على أقساط ربع سنوية أو نصف سنوية بواقع .....

رابعاً - يقر الطرف الأول بأن الأرض المتنازل عنها للطرف الثاني خالية من أية رهون أو ديون أو حقوق للغير وأنها ليست مثار تنازع من أي نوع .

خامساً - الأرض المتنازل عنها غير مثقلة بأيّة التزامات مالية فيما عدا الثمن الذي ستحدده هيئة التعمير أو الجهات الحكومية المختصة وفقاً لتحقيق شروط الاستثمار والزراعة المقررة بالقوانين المشار إليها في التمهيد وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن ويتعهد الطرف الثاني بسداد ثمن الأرض نقداً أو بالتقسيط حسبما تقرره الجهات الحكومية المختصة دون أدنى مسئولية مالية على الطرف الأول في هذا الشأن .

سادساً - يلتزم الطرف الأول بعدم منازعة الطرف الثاني في حيازته للجزء المتنازل عليه ويتعهد بمنع تعرض الغير له في هذه الحيازة .

سابعاً - يتولى الطرف الثاني بمعرفته اتخاذ كافة إجراءات التملك أو الاجارة للأرض المتنازل عنها وذلك بالاتصال بالجهات المختصة الحكومية وغيرها ويكون وحده مسئولاً قبل هذه الجهات عن كافة الالتزامات والتكاليف التي تطلب منه .

ثامناً - يكون الاختصاص لمحاكم الجيزة .

تاسعاً - تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثاني



## صيغة رقم (١٧) عقد تخصيص حصة في قرية سياحية بنظام المشاركة في الوقت Time Share

انه في يوم ..... الموافق ..... بالقاهرة (أو بأي مكان)  
حضر بين كل من :

(١) شركة نورسى للسياحة - شركة توصية بسيطة مسجلة  
بسجل الشركات تحت رقم ..... والسجل التجارى بجهة ..... تحت  
رقم ..... ومقرها ..... ويمثلها السيد الحاسب للشريك المتضامن  
حسان عبد الحسن حسان

### طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... أو السيدة ..... ومهنته .....  
وسنه ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة شخصية رقم ..... (أو  
عائلية) أو (جواز سفر ... إلخ ) صائرة من ..... بتاريخ .....  
ومقيم .....

### طرف ثانٍ مشتري

صهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض مساحتها حوالى .....  
متراً مربعاً بمدينة شرم الشيخ (أو بالقرية) محافظة البحر الأحمر  
وقد أقام على هذه الأرض قرية سياحية تسمى قرية « باسمه » وحصل  
من جميع جهات الاختصاص على الموافقات والترخيص اللازمة لإنشاء  
القرية من محافظة البحر الأحمر وغيرها من الجهات المختصة .

وحيث إن القرية السياحية المشار إليها على مستوى فندقى عال ،  
وتتكون من وحدات مجهزة ومؤسسة كاملاً بما فى ذلك المرافق  
والخدمات والمطاعم والملاعب والحدائق وحمامات السباحة وأماكن انتظار  
السيارات .

وحيث إن الطرف الأول يرغب فى بيع بعض هذه الوحدات ،

وعدها ..... وحدة بنظام المشاركة بالوقت بحيث يكون لكل مالك حصة الحق في الانتفاع بسبعة أيام في السنة في وحدة محددة من إحدى الوحدات خلال هذه المدة (أي بنظام اقتسام الوقت) وذلك يقتضى أن كل وحدة من هذه الوحدات تشتمل على خمسين أسبوعاً ويتبقى أسبوعان من عدد أسابيع السنة يخصصان للصيانة وهما الأسبوعان رقما ٢٣ ، ٢٤ من السنة الميلادية . وتظل الملكية على الشيوع قائمة بين ملاك الحصص في كل وحدة وفقاً للشروط والأحكام المبينة فيما بعد ... فضلاً عن أن امتلاك الطرف الثانى حصة شائعة في المشروع تعطى له الحق في الانتفاع بإحدى الوحدات لمدة زمنية خلال فترة زمنية معينة من السنة حسب تقسيم المواسم السياحية الثلاثة بالسنة الميلادية طبقاً لهذا النظام العالى (موسم عال أحمر - موسم متوسط أبيض - موسم منخفض أزرق) .

وحيث إن مجموع الحصص المحددة للبيع بنظام الشيوع والمشاركة في الوقت في المشروع تبلغ ..... حصة فقد قبل الطرف الثانى شراء حصة طبقاً للأحكام والشروط الواردة في هذا العقد .

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءاً من العقد ومكماً له .

**البند الثانى -** باع الطرف الأول وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى ، المشتري ، القابل لذلك ما هو حصة شائعة من مجموع ..... حصة وهى عدد الحصص المحددة للبيع ، بقرية باسمه ، ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد بمثابة مخالصة باستلام كامل ثمن الحصة المباعة وتشمل ملكية الحصة الشائعة في المشروع ملكية المبنى الخاصة بالوحدة بالإضافة إلى ما يخصها من حصة شائعة في الأرض المقامة عليها توازى نسبتها إلى سائر باقى الحصص وكذلك للملكية المشتركة لمجموع مرافق الخدمات العامة للحصة المباعة ولا تدخل ضمنها الحدائق وحمامات السباحة والمطاعم والكافيتريا والقاعات العامة وصالات الاستقبال والمحلات التجارية والفندق بمشتملاته وكافة عناصر التسلية والترفيه والرياضة حيث تبقى ملكيتها مقررة للطرف الأول وحده .

**البند الثالث -** يقر الطرف الأول أن أرض المشروع قد آلت إليه من محافظة البحر الأحمر بموجب الامتياز أو عقد الشراء المؤرخ وأن المنشآت قد تم تشييدها من ماله الخاص وأن جميع الموجودات بما في ذلك الأثاث والمعدات وخلافه من ماله الخاص .

**البند الرابع -** يضمن الطرف الأول أن القرية السياحية خالية من كافة الحقوق المعينة الأصلية أو التبعية كالزمن والاختصاص أو الوقف أو الحكر أو الارتفاق وغيرها من الحقوق .

كما يقر الطرف الأول أنه حائز للمشروع دون منازعة حيازة ظاهرة هائلة ومستمرة ولم يسبق له التصرف فيه بأية صورة من صور التصرف .

**البند الخامس -** تعطى الحصة المبينة بموجب هذا العقد لمشتريها الحق في استغلال إحدى الوحدات ذات (الموسم المتوسط ..... ) وذلك لمدة (.....) خلال الفترة (من ..... إلى ..... ) حسبما هو مبين بالتقويم المعد لذلك من قبل شركة « فور سي » والذي يوضح هذه الفترات الزمنية للأعوام القادمة . بالإضافة إلى الانتفاع بجميع مرافق المشروع والخدمات الترفيهية والرياضية وارتياح المطاعم والكافيتريا ... إلخ .

**البند السادس -** يتعهد الطرف الثاني بأن يقوم باستغلال الوحدة المشار إليها في البند الخامس من هذا العقد وكذلك مرافق المجمع وخدماته طبقاً للقواعد والنظم التي تنظمها شركة إدارة وتشغيل وصيانة القرية بما يحفظ لها مظهرها واستمرارها وبما لا يضر بشركائه في ملكية المشروع والأعضاء ضمن هذا النظم وعليه أن يتحمل مصاريف أي أضرار تلحق بالقرية أو بالوحدة المستغلة أثناء إقامته حسبما تقرر الشركة القائمة على إدارة القرية .

**البند السابع -** عند الانتهاء من بيع جميع الحصص بنظام المشاركة بالوقت يكون مالكو الحصص اتحاداً يضم جميع الملاك وإلى أن يتم ذلك تقوم الشركة المسئولة عن إدارة القرية بمقارن رئيس هذا الاتحاد ، وعلى مالكي الحصص باعتبارهم أعضاء في هذا الاتحاد أن

يحترموا قرارات وقواعد الإدارة والنظم التي تحددها بهدف المحافظة على القرية بأحسن حال وفي أى وقت ويعتبر توقيع الطرف الثانى على العقد بمثابة موافقة نهائية على نظام اتحاد الملاك المعد من قبل الشركة والمرفق بالعقد .

**البند الثامن -** يتعهد الطرف الثانى بدفع الرسوم والمصاريف السنوية اللازمة لصيانة وتشغيل وإدارة القرية السياحية بما فى ذلك رسوم استهلاك المياه والكهرباء فيما يخص حصته والتي تحددها الشركة للمسئولة عن إدارة القرية على أن تدفع هذه الرسوم لإدارة القرية سنوياً فى اليوم الأول من كل عام ميلادى .

**البند التاسع -** نظراً لأن القرية السياحية « باسمه » مشروع متكامل وغير قابل للتجزئة بحسب الغرض الذى أعد من أجله فإن الطرف الثانى يتعهد بالابقاء على حالة المشروع ويتعهد بعدم المطالبة بفرز أو تجنب حصته فى المشروع أو تحديد وحدة معينة ، كما يتعهد بقضاء الفترة الزمنية التى اشترافها فقط وإن يصطحب معه عدد الأشخاص المذكورين بالعقد وعليه أن يحجز مسبقاً لمدة التى امتلكها من الشركة .

**البند العاشر -** يحق للطرف الثانى إذا كان قد دفع كامل الثمن أن يتصرف فى ملكية الحصة موضوع هذا العقد بكافة أنواع التصرفات القانونية ، كما يحق له أن يؤجرها للغير وذلك بعد إخطار الشركة كتابة بذلك ومع مراعاة أحكام هذا العقد ويكون الخلف مسئولاً مع سلفه (الطرف الثانى) عن تنفيذ كافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد .

**البند الحادى عشر -** يلتزم الطرف الثانى بأن يسدد كافة الضرائب والرسوم والعوائد والأعباء المالية الأخرى التى تفرضها السلطات المحلية على الحصة المملوكة له . كما يتحمل أيضاً مصروفات العقد ورسوم تسجيله وشهره إذا رغب فى التسجيل والشهر ، علماً بأن التسجيل والشهر لن يتم إلا بعد الانتهاء من بيع جميع الحصص .

**البند الثاني عشر -** كل نزاع ينشأ عن تطبيق هذا العقد أو تفسير أحكامه ويتعذر تسويته ودياً بين الطرفين تختص بنظره محاكم الغريقة . محافظة البحر الأحمر .

**البند الثالث عشر -** تمرر هذا العقد من ثلاث صور تسلم الطرف الثاني « المشتري » صورة وتسلم الطرف الأول « البائع » الحورتين الأخريين .

**توقيع الطرف الثاني**

**(المشتري)**

السيد /

التوقيع /

**توقيع الطرف الأول**

**(البائع)**

السيد /

التوقيع /

## صيغة رقم (١٨) عقد تنازل عن حصة في منزل بدون عوض

انه في يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

- ١) السيد / ..... بصفته وكيلاً عن السيد ..... بتوكيل عام رسمي رقم ..... لسنة ..... عام ..... ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... صانعة من سجل مدنى ..... قسم ..... ومقيم بشارع .....  
٢) السيدة / ..... ربة بيت ومقيمة .....

طرف ثانٍ مشتري

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا على الآتى :

تمهيد - يمتلك الطرف الأول بصفته حصة السدس فى كامل لرض وبناء المنزل رقم ..... بشارع ..... والبالغ مساحته ..... متراً مربعاً بالقطعة رقم ..... من حوض ..... والمحدد بالحدود الآتية :

الحد القبلى : ملك الغير بطول ٨,٨٠ متراً قطعة ٢٢٦ .

الحد البحرى : ملك الغير بطول ٨,٨٠ متراً .

الحد الشرقى : شارع مستجد بطول ٩,٧٥ متراً .

الحد الغربى : ملك الغير بطول ٩,٧٥ متراً .

والمنزل مسكون ويغل ريعاً سنوياً صافياً قدره مائتان وأربعون جنيهاً وقد أبدى الطرف الأول رغبة فى التنازل عن هذه الحصة للطرف الثانى بدون عوض وقد قبل الطرف الثانى هذا التنازل وتصرر هذا الاتفاق .

ولاً - يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً مكملًا ومتعمداً لهذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بصفته بأن الحصة المتنازل عنها مملوكة

له بطريق الميراث وإنها خالية من كافة الحقوق العينية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية وإن العقار ليس موقوفاً ولا محكراً .

**ثالثاً -** تنازل الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية للطرف الثاني المقابل لذلك عن حصة السدس في كافة كامل الأرض والمباني للمنزّل الموضح بالتمهيد وذلك بدون عوض على أن يتحمل الطرف الثاني نفقات التسجيل واتخاذ إجراءات نقل الملكية .

**رابعاً -** بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح الطرف الثاني هو المالك الوحيد للحصة المتنازل عنها ويصبح الحائز لها قانوناً ويحق له تعصيل الربح المقابل لهذه الحصة وبيع العوائد والرسوم والضرائب العقارية عنها ويكون للطرف الثاني كافة حقوق المالك على هذه الحصة منذ تاريخ هذا العقد .

**خامساً -** يتعهد الطرف الأول بتقديم أوراق ومستندات ملكية الحصة المتنازل عنها للطرف الثاني في مدة اقصاها أسبوعين من تاريخه كما يلتزم بالحضور مع الطرف الثاني إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة أو إلى المحكمة لاتخاذ إجراءات نقل الملكية قانوناً .

**سادساً -** يضمن الطرف الأول عدم التعرض المادي والقانوني من الغير بالنسبة للحصة المبينة .

**سابعاً -** تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثاني**

# صيغة رقم (١٩) عقد بيع سيناريو فيلم إلى شركة إنتاج سينمائي

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) شركة / ..... للإنتاج السينمائي ويمثلها قانوناً  
السيد ..... المقيم .....

طرف أول (منتج)

(٢) السيد / ..... المقيم .....

طرف ثاني (سيناريست)

تصهيد - يمتلك الطرف الثاني سيناريو فيلم سينمائي بعنوان  
«المصاييح الزرق» وقد أبدى الطرف الأول استعداده لإنتاجه كفيلم  
روائي ووافق الطرفان على ذلك بالشروط التالية :

البند الأول - يعتبر التصهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد  
ومتماً له .

البند الثاني - باع وتنازل الطرف الثاني للطرف الأول المصنف  
للمشار إليه بالتصهيد والسيناريو والحوار وذلك لإنتاجها فيلماً سينمائياً  
بمعرفته واستغلالها بكافة طرق استغلال الفيلم السينمائي الحالية  
والمستقبلية وذلك لدى الحياة .

البند الثالث - يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مقابل هذا التنازل  
مبلغاً وقدره ..... جنيه ويتم الدفع بالطريقة الآتية :

مبلغ ..... عند التوقيع على هذا العقد .

مبلغ ..... عند الانتهاء من موافقة المخرج على الحوار النهائي  
للفيلم .

مبلغ ..... عند موافقة الرقابة على السيناريو والحوار .

المبلغ الباقي وهو ..... عند بدء تصوير الفيلم .



**البند الرابع -** إن إنتاج الفيلم مرتبط بموافقة المخرج على السيناريو والحوار وبناء عليه فإن الطرف الثاني يلتزم بإجراء أية تعديلات يطلبها للمخرج دون التزام الطرف الأول بأية مبالغ إضافية .

**البند الخامس -** يلتزم الطرف الأول بكتابة اسم الطرف الثاني على الفيلم وعلى جميع مواد الدعاية الخاصة بالفيلم بصفتها مؤلفاً للسيناريو والحوار .

**البند السادس -** لا يحق للطرف الثاني التدخل في إنتاج الفيلم أو عرضه أو توزيعه أو الدعاية له كذلك لا يحق له الإدلاء بأية تصريحات أو أحاديث صحفية أو لجهات الاعلام إلا بموافقة الطرف الأول .

**البند السابع -** يقبل الطرف الثاني قيام الطرف الأول بخصم كافة الرسوم المستحقة لنقابة المهن السينمائية وكذلك خصم الضرائب للمستحقة على هذا العمل لصالح الجهات الحكومية المختصة .

**البند الثامن -** تختص محاكم القاهرة بالنظر في أى خلاف ينشأ بين الطرفين .

**البند التاسع -** تعمر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد الطرف الأول نسختين والطرف الثاني نسخة للعمل بها عند اللزوم .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

## صيغة رقم (٢٠) عقد بيع قصة إلى كاتب سيناريو

أنه في يوم ..... بالقاهرة .....

حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... سن ..... مصري الجنسية .  
مسيحي الديانة ومقيم .....

طرف أول (مؤلف)

(٢) السيد / ..... سن ..... مصري الجنسية  
مسلم الديانة ومقيم .....

طرف ثانٍ (كاتب سيناريو)

تمهيد - قام الطرف الأول بتأليف قصة سياسية اجتماعية بعنوان « الضباب » ولما كانت هذه القصة تصلح للانتاج السينمائي وكان الطرف الثاني يرغب في اعداد سيناريو القصة حتى يسهل اخراجها كفيلم فقد وافق الطرف الأول واتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - التمهيد السابق جزء متمم لهذا العقد .

ثانياً - يقوم الطرف الثاني باعداد سيناريو القصة المشار إلى عنوانها بالتمهيد بحيث يمكن اخراجها كفيلم روائي وذلك في مدة غايتها ستة اشهر من تاريخ التعاقد .

ثالثاً - يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مبلغ ..... قيمة اتعابه عن اعداد السيناريو واختيار أبطال وشخصيات الرواية .

رابعاً - يتعهد الطرف الثاني بالالتزام بالخط الدرامي للقصة وإذا أراد التعديل في بعض اجزائها تعين عليه أخذ موافقة الطرف الأول كتابة على ذلك .

خامساً - في حالة اخراج القصة كفيلم روائي او عمل تليفزيوني يتعين ذكر اسم المؤلف (الطرف الأول) في جميع التيتترات والأفشيات

ويكون للمؤلف كافة حقوق الملكية على المصنف مع عدم الإخلال بحقوق الطرف الثانى المبينة بهذا العقد .

سادساً - إذا تأخر الطرف الثانى عن اعداد السيناريو فى الموعد المتفق عليه فى البند ثانياً يلتزم بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ..... جنيه عن كل يوم تأخير ويعتبر هذا التعويض الاتفاقى غير قابل للجدل أو النزاع .

سابعاً - للطرف الثانى حق لختيار من يراه من المخرجين والمنتجين لإخراج الفيلم وله وحده حق استغلاله بكافة الطرق دون اعتراض من الطرف الأول .

ثامناً - أى نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محكمة .....

تاسعاً - تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٢١) عقد بيع منتجات بالعمولة

لته فى يوم ..... الموافق .....

حرر هذا العقد بين كل من :

(١) شركة ..... للصناعات الزجاجية ويمتلكها  
السيد/ ..... بصفته الشريك المتضامن والمدير المسئول

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... مصرى الجنسية مسلم الديانة ويحمل  
بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... القاهرة  
بتاريخ ..... ومقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للمنع من التصرف واتفقا على ما  
يأتى :

البند الأول - يقر الطرف الثانى بتسلمه المنتجات الصناعية التى  
يقوم الطرف الأول بانتاجها بمصنعه الكائن بمدينة العاشر من رمضان  
وهى عبارة عن :

١- الزجاج بجميع أصنافه من كريستال وجلويات وجميع المنتجات  
المتعلقة بالنجف .

٢- إنتاج الموازيك .

ونلك للقيام بترويجها وتوزيعها مقابل عمولة قدرها ..... من  
السعر المتفق عليه بنسبة لكل منتج على حدة .

البند الثانى - لا يجوز للطرف الأول بيع أى شئ من منتجاته إلا  
عن طريق الطرف الثانى بصفته الوكيل الوحيد الذى يحتكر توزيع  
منتجات الطرف الأول .

**البند الثالث -** لا يجوز للطرف الثانى البيع بأكثر أو أقل من السعر المتفق عليه .

**البند الرابع -** يلتزم الطرف الثانى بعدم المنافسة وذلك بالآ يبيع للمنتجات المماثلة للسلع المسلمة له من الطرف الأول وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه مع حفظ حق الطرف الأول فى التعويض .

**البند الخامس -** يتم للحاسبة كل ستة شهور على أن يسبق ذلك جرد للبضاعة ويلتزم الطرف الثانى بأن يدفع ثمن البضاعة التى يكشف الجرد عن عدم وجودها مهما كان السبب .

**البند السادس -** يلتزم الطرف الثانى بإبرام التعاقدات باسمه الشخصى فإذا أبرمها باسم الطرف الأول فلا يستحق العمولة عنها .

**البند السابع -** مدة هذا العقد سنتان تبدأ من تاريخه وتجدد لمدد مماثلة ما لم يخطر لحد الطرفين الطرف الآخر برغبته فى الانتهاء قبل انتهاء المدة بشهر على الأقل وبإشعار رسمى على يد محضر .

**البند الثامن -** يكون الاختصاص لمحاكم شمال القاهرة .

**البند التاسع -** حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٢٢) عقد بيع سيارة

انه في يوم ..... الموافق ..... بالقاهرة

تم الاتفاق بين كل من :

(١) السيد / ..... مصري الجنسية ومقيم .....  
محافظة أسيوط بالغ سن الرشد واهل للتعاقد

طرف اول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... مركز قوص بالغ  
سن الرشد واهل للتعاقد

طرف ثانٍ مشتري

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني سيارة مستعملة ماركة  
بيجو ٥٠٤ موديل ١٩٧٩ اللون عاجي (سن الفيل) تحمل رقم .....  
وموتور رقم ..... شاسيه رقم .....

ثانياً - اقر الطرف الثاني بأن تسلم السيارة صالحة للاستعمال  
وسليمة وأنه عاينها المعاينة التامة الثانية للجهة شرعاً وقانوناً وأنه  
قبلها بحالتها وتسلمها فعلاً وأصبحت في حيازته وتحت سيطرته منذ  
تحرير هذا العقد .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأن ملكيته للسيارة المبعة قد آلت إليه  
بطريق الشراء من صالة بيع السيارات وأنه لا ينازعه في ملكيته أي  
منازع ويقر بمسئوليته ويضمن عدم تعرض الغير للمشتري .

رابعاً - يعتبر الطرف الثاني مسئولاً منذ تحرير العقد عن كافة  
الرسوم والضرائب والمخالفات والحوادث المتعلقة بالسيارة المبعة كما  
يضمن الطرف الأول سداد أي التزامات أو مخالفات أو ضرائب أو رسوم  
متعلقة بالسيارة عن الفترة السابقة على تحرير هذا العقد .

خامساً - يقر الطرف الثاني بأنه تسلم رخصة التسيير الخاصة

بالسيارة المبيعة (سارية المفعول حتى ٨٤/٩/١٥) كما تسلم مفاتيحها منذ التوقيع على هذا العقد .

سالمًا - أي نزاع يثور في شأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محاكم جنوب القاهرة .

سابعًا - تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة ويتعهد الطرفان بالتوجه إلى اللورد أو مأمورية الشهر العقاري لاتمام إجراءات التسجيل .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٢٣) عقد بيع عقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع والإدارة مدى الحياة

انه في يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / ..... مصري مسلم بالغ سن الرشد  
ومقيم ..... شارع .....

طرف أول بائع

ثانياً :

١) السيد / ..... مصري مسلم بالغ سن الرشد  
ومقيم .....

٢) السيد / ..... مصري مسلم بالغ سن الرشد  
ومقيم .....

والاثنان طرف ثانٍ مشتري

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو للنزع من التصرف واتفقا  
على ما يلي :

تمهيد - يمتلك الطرف الأول ٩٠٠ م<sup>٢</sup> (تسعمائة متر مربع) من  
الأرض بجهة ..... محافظة الجيزة وهذا الجزء من الأرض يدخل ضمن  
مساحة ..... مترًا مربعًا بنفس المنطقة مملوكة للطرف الأول ومحددة  
الحدود والأطوال تفصيلًا بعقد البيع المشهر برقم ..... لسنة .....  
مكتب الشهر العقاري ..... وهو سند ملكية البائع وهذه الحدود بايجاز  
هي البحرى ملك الغير بطول ١٦ مترًا والشرقى القطعة رقم ١٠٦  
بحوض طول خمسة أمتار والقبلى فاصل حوضين بطول ١٥,٥٠ متر  
والغربى رأس مثلث .



وقد رغب الطرف الأول فى بيع هذه المساحة وهى تسعماتة متر مربع بما عليها من مبانى عبارة عن مدرسة أربع طوابق لازالت تحت التشطيب وقد قبل الطرف الثانى شراؤها وذلك وفقاً للشروط الآتية :

**البند الأول -** يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً لا يتجزء من هذا العقد .

**البند الثانى -** باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك العقار الموضح الحدود والمساحة والوصفات فى التمهيد ويحتفظ البائع للطرف الأول بحقه فى إنارة المدرسة بعد افتتاحها وكذلك استغلال المشروع من جميع النواحي المالية والتعليمية وتحصيل الربح والاتفاق ومباشرة جميع مكنتات الإدارة وكافة حقوق الانتفاع مدى حياة الطرف الأول دون أن يكون للطرف الثانى حق الاعتراض أو التدخل فى شئون إدارة المدرسة أو تحصيل أية منافع مالية أو غير مالية إلا بموافقة الطرف الأول كتابة على كل عمل أو إجراء على حدة .

**البند الثالث -** ألت ملكية الأرض للطرف الأول بالشراء من ..... بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ..... وملحقه المؤرخ بذاك التاريخ وهذا العقد مرفوع بشأنه دعوى صحة ونفاذ أمام محكمة ..... الابتدائية لازالت متدولة أما المبانى وهى عبارة عن مدرسة من أربعة طوابق وحوش فإنها قد شيدت بمعرفة الطرف الأول من ماله الخاص كما أنه جارى تشطيبها حتى يمكن افتتاحها ابتداء من العام الدراسى القادم .

**البند الرابع -** تم هذا البيع بثمن إجمالى للأرض والمبانى قدره مائة ألف جنيه دفعها الطرف الأول من ماله تبرعاً للطرف الثانى لا يجوز الرجوع فيه .

**البند الخامس -** يقر الطرف الأول بأن الأرض والمبانى خالية من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية (أي) كان نوعها وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة ومستقرة منذ شرائه لها عام ..... .

**البند السادس -** أية تكاليف أو مصروفات أو نفقات أو رسوم

خاصة بالأرض المبيعة والمباني التي عليها وكذلك خاصة بهذا العقد  
يتحملها الطرف الأول البائع .

البند السابع - يقر الطرف الأول بأنه لم سبق له التصرف في  
العقار المبيع بأي نوع من أنواع التصرف وإن المبني المشيد على الأرض قد  
أنشئ طبقاً للمواصفات القانونية واللوائح والقوانين المتعلقة بتوجيه  
وتنظيم أعمال البناء وقانون التعليم الخاص وتعليمات هيئة الأبنية  
التعليمية .

البند الثامن - يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار المبيع لرؤياً  
ومبان المعينة التامة الخافية للجهة شرعاً وقانوناً وأنه قبله بحالته  
الراهنة كما أنه تسلمه فعلاً وأصبح حائزاً له .

البند التاسع - أي خلاف يثور بشأن تطبيق وتفسير هذا العقد  
يكون من اختصاص محكمة جنوب الجيزة الابتدائية وجزئياتها .

البند العاشر - تمرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف  
نسخة ويتحمل الطرف الأول جميع نفقات التسجيل والشهر والتصديق  
والضرائب والعمقات وأتعاب المحاماة وغير ذلك من الأعباء .

توقيع الطرف الأول	توقيع أفراد الطرف الثاني
البائع	الاشتري

## صيغة رقم (٢٤) عقد وعد بالبيع

بتاريخ ..... بجهة .....

حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... مصري مقيم ..... تحقيق  
شخصية .....  
طرف أول (واعد)

(٢) السيد / ..... مصري مقيم ..... تحقيق  
شخصية .....  
طرف ثاني (موعود له)

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - يمتلك الطرف الأول الشقة رقم ..... بالمنزل رقم .....  
والبالغ مساحتها ..... لو يمتلك العقار رقم ..... بجهة ..... المحدد  
بالحدود الآتية ( البحرى ..... القبلى ..... الشرقى .....  
الغربى ..... ) والبالغ مساحته ..... متر مربع وذلك بموجب عقد  
شراء مسجل تحت رقم ..... بعامورية الشهر العقارى بجهة .....  
أو بموجب حق الارث عن المرحوم ..... اعلام شرعى رقم .....  
ومحضر جرد تركه مؤرخ ..... إلخ .

وقد أبدى الطرف الثانى رغبته فى شراء هذا العقار ( أو هذه الشقة )  
بعد عودة الطرف الثانى من الخارج أو تاريخ اقصاه ..... ليهما اقرب  
وقبل الطرف الأول ذلك .

ثانياً - يلتزم الطرف الأول بتحرير عقد البيع الابتدائى فى الأجل  
للمشار إليه بالهند السابق وتقديم سند الملكية وإلا كان ملتزماً بأن يدفع  
للطرف الثانى مبلغ ..... فى حالة العدول عن هذا الوعد .

ثالثاً - إذا رجع الطرف الثانى فى الشراء بعد مضى الأجل المشار  
إليه كان ملتزماً بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ..... على سبيل  
التعويض الاتفاقى .

**رابعاً -** تحدد الثمن بموافقة الطرفين عند تحرير عقد البيع وهو مبلغ ..... يلزم الطرف الثاني بدفعه فور تحرير العقد الابتدائي ولا يجوز تقسيط أى جزء من الثمن .

**خامساً -** يقر الطرف الأول بأن العين موضوع هذا الوعد ليست محملة بأية حقوق عينية من أى نوع سواء كانت حقوقاً أصلية أو تبعية كما يقر بأنه المالك للعين بموجب سند ملكية صحيح ويقر الطرف الثاني باطلاعه على كافة أوراق الملكية .

**سادساً -** يقر الطرف الأول بأنه حائز للعين محل الوعد حياة هادئة وظاهرة وغير مشوبة باللبس وبأنها خالية ولم يسبق تحرير عقود ايجار للغير بشأنها أو أنها كانت مؤجرة وتم تسليمها للطرف الأول من ..... خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال كما يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين للمعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

**سابعاً -** تسرى على هذا العقد احكام المادتين ١٠١ و ١٠٢ من القانون الدنى .

**ثامناً -** أى خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محاكم ..... .

**تاسعاً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٢٥) عقد بيع حق التعلّى فى عقار

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... مصرى ومقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... مصرى ومقيم ..... بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

شهود - الطرف الأول مالك للعقار رقم ..... الكائن بجهة .....  
والبالغ مساحته ..... متراً مربعاً والمحدد بالحدود الآتية : الحد  
البحرى ..... الحد الشرقى ..... الحد الغربى ..... الحد القبلى .....

وبموجب عقد بيع مؤرخ ..... باع الطرف الأول للطرف الثانى  
الشقتين رقمى ..... و ..... الكائنتين بالطابق الأخير من العقار لقاء  
مبلغ ..... وتم تسجيل عقد البيع بتاريخ ..... بأمورية الشهر العقارى  
بجهة ..... (أو ..... وصدر حكم بصحة ونفاذ هذا البيع بجلسة .....  
فى الدعوى رقم ..... من محكمة ..... وتم تسجيل وشهر الحكم )  
وحيث أن الطرف الثانى يرغب فى تعلية طلبه على الشقتين بحيث  
تكون التعلية من الداخل على نظام الثيلا وقد وافق الطرف الأول على  
بيع حق التعلّى للطرف الثانى وذلك بالشروط والضوابط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء من العقد .

ثانياً - دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ..... مقابل حق  
التعلّى وقد تسلمها فى مجلس العقد ..... لو دفع مبلغ ..... نقداً  
بمجلس العقد والباقى وقدره ..... ج يدفع على أقساط طبقاً للمبالغ  
والتواريخ التالية .....

ثالثاً - للطرف الثانى الحق فى اتخاذ إجراءات التعلية والبناء فى أى  
وقت طبقاً للرسومات الهندسية المرفقة بهذا العقد والتي تعتبر من  
ملاحقه وجزءاً متمماً ومكملأ له .

**رابعاً - الطرف الأول غير مسئول عن تراخيص أو مخالفات البناء ويتحمل الطرف الثانى وحده كافة المسئوليات فى هذا الشأن .**

**خامساً - لا يحق للطرف الثانى تعلية البناء بأكثر مما هو متفق عليه بهذا العقد وطبقاً للرسومات المرفقة ويحظر عليه نقل حق الانتفاع بالجزء الذى يتم تعليته لأى شخص ولا أن يقرر أية حقوق أو يجرى أية تصرفات تتعارض مع بنود هذا العقد .**

**سادساً - إذا باع الطرف الثانى الشقة للملوكه له سواء قبل التعلية أو بعدها تنتقل كافة الحقوق والالتزامات التى يربتها هذا العقد إلى المشتري الجديد دون التوقف على موافقة الطرف الأول .**

**سابعاً - تختص محكمة ..... بأى نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد أو تفسيره .**

**ثامناً - تعبر من نسختين لكل طرف نسخة .**

**توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى**

## صيغة رقم (٢٦) عقد بيع حق منفعة

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... للقيم ..... تحقيق شخصية رقم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... للقيم ..... تحقيق شخصية رقم .....

طرف ثاني مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض زراعية مساحتها أربعة  
قراريط طرح النهر تقع على حافة النيل بجهة ..... ومحددة بالحدود  
الآتية (تذكر الحدود الأربعة تفصيلاً) .

وقد آلت هذه الملكية له بموجب تخصيص صادر من المحافظة بعد  
موافقة وزارة الري وإدارة الأملاك برقم ..... بتاريخ ..... على  
استغلالها كمشتل وقد سدد الطرف الثاني كامل الثمن للجهة الإدارية  
وأصبح من حقه طبقاً لعقد التخصيص أن يتصرف فيها بالبيع أو الإيجار  
وقد رغب الطرف الثاني في شراء حق الانتفاع بالمشتل واتفق الطرفان  
على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكماً ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثاني حق الانتفاع بالمشتل المبين  
الحدود بالتمهيد وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ هذا العقد  
بمقابل سنوي قدره ..... يتعهد الطرف الثاني بدفعها للطرف الأول  
في مدة أقصاها النصف الأول من الشهر الأول من كل عام .

ثالثاً - يقر الطرف الثاني بأنه عاين المشتل المعاينة التامة النافية  
لكل جهالة .

رابعاً - لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الجهة الإدارية بأي شيء  
أو طلب تخفيض المبلغ المتفق عليه كمقابل انتفاع ولا تكون له أي صلة

بلية جهة إدارية إلا فيما يتعلق بتجديد الترخيص والخضوع للتفتيش الدوري والالتزام بممارسة نفس نشاط زراعة الشتلات ويتحمل وحده مسئولية مخالفة هذه الالتزامات .

**خامساً -** يلتزم الطرف الثاني بصيانة المشتل وحفظه وتبوير الأنواع والآلات اللازمة للاستقلال ويكون مسئولاً عن العمالة التي تعمل بالمشتل وفقاً للقوانين النافذة .

**سادساً -** يلتزم الطرف الثاني بتسليم أرض المشتل بمشتملاتها عند نهاية العقد بالحالة التي كانت عليها وقت تحريره وإلجاز للطرف الأول إعادتها إلى تلك الحالة على نفقة الطرف الثاني .

**سابعاً -** في حالة إخلال الطرف الثاني بهنود هذا العقد أو التخلف عن سداد المقابل السنوي في مواعيده المحددة يعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أى إجراء قضائى .

**ثامناً -** يلتزم الطرف الثاني بالآلا يستعمل المشتل فى غير الغرض المؤجر من أجله وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول فى التعمييض إن كان له محل .

**تاسعاً -** يقر الطرف الثاني بأن أية منشآت يضعها فى أرض المشتل سواء كانت ثابتة أقامها من ماله الخاص ويموافقة الجهات الإدارية المختصة أو كانت غير ثابتة تعتبر ضامنة للوفاء بحقوق الطرف الأول .

**عاشراً -** يقر الطرف الثاني بأنه وحده المسئول دون غيره عن تنفيذ أحكام قوانين الزراعة ولوائح المحافظة والأماك وغيرها من الأوامر والإرشادات الصادرة من جهات الاختصاص فى شأن المشتل الزراعية وخاصة ما ورد بأحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .

**حادى عشر -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**ثانى عشر -** تصدر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثانى**



# صيغة رقم (٢٧) عقد بيع قصة اجتماعية لشركة انتاج سينمائي

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... تحقيق شخصية ..... ومقيم .....

طرف لول بائع

(٢) السيد / ..... تحقيق شخصية ..... ومقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - حيث أن لدى الطرف لول قصة باسم ..... وقد تم عمل سيناريو لها بمعرفة الطرف الأول ولما كان الطرف الثاني يقوم بالانتاج السينمائي فقد قبل شراء القصة والسيناريو بالشروط التالية :

البند الأول - يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً له .

البند الثاني - باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثاني للمصنف والسيناريو والحوار باسم ..... ، وذلك لانتاجها فيلمًا سينمائيًا بمعرفة واستغلالها بكافة طرق استغلال الفيلم السينمائي الحالية والمستقبلية لدى الحياة .

البند الثالث - يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مقابل التنازل الموضح في البند السابق مبلغاً وقدره ..... فقط ..... عند التوقيع على العقد .

..... شيك مؤرخ .....

..... شيك مؤرخ .....

البند الرابع - من المتفق عليه أن انتاج هذا الفيلم مرهون بموافقة المخرج على السيناريو والحوار وبناء عليه فإن الطرف الأول يلتزم

بإجراء أية تعديلات قد تطلب منه من قبل المخرج دون مطالبة الطرف الثانى بأية مبالغ إضافية .

**المبند الخامس -** يلتزم الطرف الثانى بكتابة اسم الطرف الأول على الفيلم وعلى جميع مواد الدعاية الخاصة بالفيلم بصفته مؤلفاً للسيناريو والحوار والقصة .

**المبند السادس -** لا يحق للطرف الأول التدخل فى إنتاج الفيلم أو عرضه أو توزيعه أو الدعاية له كذلك لا يحق له الادلاء بأية أحاديث للصحافة أو الاعلام بخصوص هذا الفيلم إلا بموافقة الطرف الثانى الكتابية .

**المبند السابع -** يوافق الطرف الأول على خصم الرسم النسبى المستحق لتقابة المهن السينمائية كذلك يوافق على خصم الضرائب المستحقة على هذا العقد لصالح مصلحة الضرائب .

**المبند الثامن -** تختص محاكم القاهرة بالنظر فى أى خلاف ينشأ بين الطرفين .

**المبند التاسع -** تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ تسلم الطرف الأول نسخة والطرف الثانى نسختين منها واحدة لمخرج الفيلم .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثانى**

## صيغة رقم (٢٨)

### عقد بيع منزل بعضه مشغول وبعضه خالي

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... طرف ثانٍ مشتري

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك - العقار رقم ..... بشارع ..... خط تنظيم ..... وهو عبارة عن منزل مكون من ستة طوابق بكل طابق ثلاث شقق وأسفله ثمان محلات وهو مقام على أرض مساحتها ..... متراً مربعاً ومحدد بالحدود الآتية : ( تذكر الحدود الأربعة) والمنزل به ٩ شقق خالية والباقي مؤجرة بموجب عقود إيجار ثابتة التاريخ كما أن للمنزل به ثلاث محلات خالية والباقي مؤجرة ويغل المنزل ريعاً شهرياً قدره ..... صائلي بعد خصم الضرائب ورسوم الموائد .

ثانياً - تم هذا البيع بمبلغ إجمالي قدره ..... جنيهاً دفع الطرف الثاني منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ ..... والباقي وقدره ..... يدفع في موعد أقصاه ستة أشهر من تاريخه ولا يحق للطرف الثاني أن يطالب بتسجيل العقد إلا بعد سداد كامل الثمن .

ثالثاً - تسلم الطرف الثاني تسع شقق وثلاث محلات خالية وله حق التصرف فيها بمعرفته سواء بالتأجير أو بالبيع بشرط مراعاة ما ورد بالبند السابق .

رابعاً - تسلم الطرف الثاني عقود الإيجار الخاصة بالوحدات المؤجرة ولا يحق له تحصيل الأجرة إلا ابتداء من نهاية الشهر التالي

لمهلة الستة أشهر المقررة لسداد باقى الثمن كما لا يحق له اخطار المستأجرين بحلوله محل الطرف الأول إلا بعد صيرورة هذا البيع باتاً وسداد باقى الثمن .

**خامساً -** إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد باقى الثمن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو انذار أو استصدار حكم قضائى بذلك ويسترد الطرف الثانى ما دفعه من مقدم الثمن بعد خصم مبلغ عشرين ألف جنيه تكون من حق الطرف الأول كتعويض متفق عليه عن الاخلال بالتنفيذ .

**سادساً -** ألت ملكية العقار المبيع للطرف الأول بموجب عقد بيع ابتدائى لم يسجل محرر بينه وبين المدعو ..... بتاريخ ..... الذى تملكه بالميراث .

**سابعاً -** يتعهد الطرف الأول بالاقرار بصحة البيع أمام الشهر العقارى أو القضاء وذلك بعد أن يسدد الطرف الثانى باقى الثمن ويتسلم أوراق الملكية .

**ثامناً -** يقر الطرف الأول بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية وأنه مطهر من أية رهون أو حجوزات ويضمن عدم التعرض طبقاً للقانون .

**تاسعاً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**عاشراً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثانى**

## صيغة رقم (٢٩) عقد بيع محل بالجدك

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية .....

طرف ثاني مشتري

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو للنزع من التصرف واتفقا على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني ورشة الخراطة الكائنة بالمحل أسفل العقار رقم ..... شارع ..... بحى ..... والصابر لها ترخيص تحت رقم ..... والمقيدة بالسجل التجارى تحت رقم ..... بتاريخ ..... وذلك بمبلغ اجمالى قدره ..... دفعه الطرف الثانى بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه ايصالاً باستلام الثمن .

ثانياً - يتعهد الطرف الثانى بممارسة نفس النشاط وفى حالة مخالفة ذلك يتحمل وحده المسئولية .

ثالثاً - يشمل البيع الآلات الموجودة بالمحل وهى عبارة عن مضخة ..... وعدد ..... ماكينة ..... وعدد ..... (تذكر كل المقومات المادية) كما يشمل الاسم التجارى والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية ويقر الطرف الثانى باستلامه أوراق الحل وعلى الأخص عقد الايجار ووثيقة التأمين والرخصة والسجل التجارى ويتعهد باتخاذ ما يلزم لنقل هذه الأوراق باسمه لدى الجهات المختصة وينفقات على حسابه وحده .

رابعاً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الورشة للبيع المعينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وبأدواتها وآلاتها ومقوماتها المادية والمعنوية وأنها أصبحت فى حيازته وتحت يده من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

**خامساً -** يكون الطرف الأول مسئولاً وحده عن كافة الضرائب والتكاليف والرسوم والتأمينات في المدة السابقة على هذا البيع ويحمل الطرف الثاني هذه الالتزامات ابتداء من تاريخ هذا العقد كما يلتزم في مواجهة مالك العقار بسداد الأجرة وكافة الالتزامات المترتبة على عقد الايجار .

**سادساً -** يلتزم الطرف الثاني بحقوق العمال العاملين بالورشة منذ الآن ويكون الطرف الأول مسئولاً عن حقوقهم في الفترة السابقة على البيع .

**سابعاً -** يلتزم الطرف الأول وحده بالضرائب المترتبة على نشاط الورشة في الفترة السابقة على هذا العقد .

**ثامناً -** يقر الطرف الأول بأن الورشة غير مدينة أو مرهونة لأحد وغير موقع عليها أى نوع من الحجوزات ولا يوجد للغير أية حقوق امتياز عليها ويضمن الطرف الأول للمستولية في حالة ثبوت عكس ذلك .

**تاسعاً -** يكون الاختصاص لحكمة .....

**عاشراً -** تصدر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثاني**

**ملحوظة -** يلزم التصديق على العقد بالشهر العقاري .

## صيغة رقم (٣٠) عقد بيع جراج سيارات

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... ويحمل بطاقة شخصية (عائلية)  
رقم ..... ومقيم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... ويحمل بطاقة ..... ومقيم .....

طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني المقابل لذلك - الجراج الموجود أسفل العقار رقم ..... بشوارع ..... والمحدد بالحدود الآتية (تذكر مساحة الجراج وحدود العقار) . والجراج صالح لإيواء عدد ..... سيارة وبه مرافق خدمة السيارات طبقاً لعقد الإيجار والترخيص الصادر بهذا الشأن .

ثانياً - تم هذا البيع مقابل ثمن إجمالي قدره ..... دفعه الطرف الثاني نقداً بمجالس العقد ويعتبر توقيع الطرف الأول عليه ايصالاً باستلام الثمن .

ثالثاً - تسلم الطرف الثاني كافة أوراق الجراج وعلى الأخص عقد الإيجار الثابت به حق للمستأجر (الطرف الأول) في بيعه أو تأجيريه للغير دون موافقة المالك وكذلك رخصة الجراج سارية المفعول حتى ..... وتسلم أيضاً وثيقة التأمين ضد الحريق والسرققة للموقعة بين المستأجر (الطرف الأول) وبين شركة ..... للتأمين كما تسلم الطرف الثاني كافة عقود الإيواء الخاصة بالسيارات التي يتنفع أصحابها بالجراج .

رابعاً - للطرف الثاني الحق في استمرار إيواء السيارات المتعاقدة





**صيغة رقم (٣١)**  
**عقد رسمى ببيع سفينة تجارية**  
**أو سفينة نزهة**

طبقاً للمواد ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من القانون رقم ٨  
لسنة ١٩٩٠ باصدار قانون التجارة البحرى (١)

لث فى يوم ..... الموافق .....

اسامنا نحن ..... للوثق بمكتب توثيق ..... بمصلحة الشهر  
العقارى بجهة .....

حضر كل من :

(١) السيد / ..... مصرى الجنسية ويحمل تحقيق  
شخصية رقم ..... ومقيم .....

طرف أول بائع

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ١٨ تابع فى ٢/٥/١٩٩٠ .

مادة (١) : السفينة هى كل منشأة تعمل عادة أو تكون معدة للعمل فى  
الملاحة البحرية ولو لم تهدف إلى الريح وتمتيز ملحقات السفينة اللازمة  
لاستقلالها جزءاً منها .

مادة (٢) : عدا الحالات التى ورد بشأنها نص خاص لا تسرى أحكام هذا  
القانون على السفن البحرية والسفن التى تخصصها الدولة أو أحد الأشخاص  
العامة لخدمة عامة ولاغراض غير تجارية .

مادة (٣) : تسرى فى شأن تسجيل السفن والرقابة عليها وسلامتها  
والوثائق التى يجب أن تحملها لحكام القوانين الخاصة بذلك .

مادة (٤) : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون تسرى على  
السفينة أحكام اللال للنقل عدا حكم تملكه بالحيازة .

مادة (٥) : مع عدم الاخلال بالأحكام المنصوص عليها فى قوانين خاصة  
تكتسب السفينة الجنسية المصرية إذا كانت مسجلة فى أحد موانئها وكانت  
مملوكة لشخص طبيعى أو اعتبارى يتمتع بهذه الجنسية فإذا كانت السفينة  
مملوكة على الشروع اشتراط أن تكون أغلبية الحصص مملوكة لمصريين .

٢) الصيد / ..... مصرى الجنسية ويحمل تحقيق شخصية رقم ..... ومقيم .....

### طرف ثانٍ مشتري

وقد اقر الحاضران بهذا البيع ويحرير العقد وفقاً لما يلي :

لولا - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك السفينة التجارية المسماة « نيل كوين » لو سفينة النزهة المسماة « نيل جاردين » والملوكة له والمقيدة بسجل السفن بتاريخ ..... تحت رقم ..... والراسية بميناء ..... والمسجلة بإدارة التفتيش البحرى تحت رقم ..... (تذكر مواصفات السفينة من واقع لوراقها وبيانات هذه السجلات) ويشمل البيع ملحقات السفينة اللازمة لاستغلالها والتي تعتبر جزءاً منها .

ثانياً - تم البيع لقاء مبلغ قدره ..... دفع للطرف الأول بموجب شيك بنكي مقبول للدفع ويعتبر توقيع على العقد بمثابة ائصال باستلام كامل الثمن .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأن السفينة وملحقاتها مملوكة له وحده دون شريك ولا منازع وأنها غير مثقلة بأى حق للغير أو رهونة أو محجوز عليها وذلك طبقاً للشهادة الصادرة بذلك من إدارة التفتيش البحرى .

رابعاً - يضمن الطرف الأول عدم التعرض القانونى ويقر بأنه لا توجد حقوق امتياز لأية جهة على السفينة أو ملحقاتها ولا سبق معاملات بشأنها .

خامساً - يقر الطرف الثاني بأنه عاين السفينة للعينة التامة الخافية للجهالة وتأكد من صلاحيتها ومن سلامة لوراقها وشهادة الصلاحية وأنها تصبح حيازته قانوناً بمجرد التوقيع على هذا العقد .

سادساً - يتعهد الطرف الثاني باتخاذ الاجراءات اللازمة بشأن ما يوجبه القانون من حيث القيد بإدارة التفتيش البحرى وغيرها من الجهات الادارية .

**سابعاً -** يقر الطرف الأول أنه لا توجد أية حقوق عمالية لأي فرد من أفراد طاقم السفينة وإن الطرف الثاني غير مسئول عن الالتزامات العمالية السابقة على تحرير هذا العقد .

**ثامناً -** تسلم الطرف الثاني لوراق التأمين على السفينة لدى شركة ..... بموجب وثيقة التأمين .....

**تاسعاً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**عاشراً -** لكل طرف الحق في استلام صورة رسمية مذكلة بالصيغة التنفيذية وبما تقدم تحرر أمامنا وتم التصديق عليه بمعرفتنا .

الموثق

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٣٢)

عقد بيع ابتدائي لوحدة غير سكنية  
بحصة في الأرض المقام عليها العقار  
مع تقسيط الثمن وفي حالة عدم  
سداد الأقساط يتحول العقد إلى إيجار

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... للمقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) ١- السيد / ..... للمقيم ..... بطاقة .....

ب- السيد / ..... للمقيم ..... بطاقة .....

والاثنان طرف ثانٍ مشتري

تصهيد - يمتلك ويحوز الطرف الأول أرض وبناء المحل رقم .....  
بالعقار رقم ..... شارع ..... المتفرع من شارع ..... محافظة .....  
وقد انتقلت الملكية والحياسة للعين موضوع هذا العقد للطرف الأول  
بموجب عقد بيع ابتدائي صادر له من ..... ومؤرخ في ..... والذي ألت  
إليه الملكية والحياسة لنفس العين موضوع هذا العقد بموجب عقد بيع  
ابتدائي صادر له من ..... المقيم ..... وهو أحد ورثة المرحوم .....  
للمالك الأصلي بموجب العقد المشهر برقم ..... في ..... بـمـأـمـورية  
الشهر العقاري بجهة .....

ولما كان الطرف الأول يرغب في بيع هذا المحل أرضاً وبناء وقد قبل  
الطرف الثاني شراؤه فقد اتفق الطرفان على ذلك بالشروط الآتية :

البند الأول - يعتبر التصهيد السابق وكذلك عقد البيع الابتدائي  
الصادر عن المحل والمؤرخ ..... والرفق صورته مع هذا العقد وكذلك  
عقد البيع الابتدائي عن نفس المحل موضوع هذا العقد الصادر في .....

لصالح ..... والمرفق صورته مع هذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

**البند الثاني -** باع وأسقط وتنازل الطرف الأول إلى أفراد الطرف الثاني بالتضامن والمتساوي فيما بينهما ما هو حصة محددة في كامل أرض وبناء العقار رقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... والحصة المذكورة عبارة عن ..... ومنحصرة في المحل رقم ..... للبني أسفل العقار وهو محل خال وحدوده كالاتي :

**الحد الشرقي :** شارع ..... بطول ٤,١٥ متر .

**الحد البحري :** باقى العقار المذكور والسلم المؤدى إلى الدور الأرضي منه بطول ١١,٢٠ م

**الحد الغربي :** باقى العقار بطول ٤,١٥ متر .

**الحد القبلي :** ممر حديقة بها السلم المؤدى لباقي أدوار العقار المذكور بطول ١١,٨٠ م ومساحة المحل موضوع هذا العقد ..... مترًا مربعًا .

**البند الثالث -** يقر الطرف الأول أن ملكية وحيازة المحل موضوع هذا العقد قد آلت إليه بموجب عقد البيع الابتدائي الصادر له من ..... بتاريخ ..... والمرفق صورته مع هذا العقد ، ويقر بأن الملكية والحيازة ليست موضوع نزاع بينه وبين أية جهة .

**البند الرابع -** تم هذا البيع بمبلغ إجمالي قدره ..... واتفق الطرفان على أن تدفع على النحو التالي :

١- ..... جنيه تدفع نقدًا من ..... الطرف الثاني إلى الطرف الأول ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة نهائية عن هذا المبلغ وإقرارًا باستلامه .

٢- ..... جنيه تدفع بموجب عدد خمسة شيكات متساوية ..... قيمة كل منها .....

٣- ..... جنيه تحرر بها شيك بنكي يستحق السداد بتاريخ .....

وفي حالة تأخير الطرف الثاني في سداد الأقساط الموضحة بهذا البند في المواعيد للتحقق عليها يجوز للطرف الأول عدم اتمام البيع النهائي

ويصبح الطرف الثاني في هذه الحالة مستأجراً للعين موضوع هذا العقد لمدة خمسة عشر عاماً من تاريخ التوقيع على هذا العقد وذلك على أساس قيمة إيجارية شهرية بواقع ..... جنيه وذلك عن الخمس سنوات الأولى من مدة الإيجار تزداد إلى ..... شهرياً عن الخمس سنوات التالية من مدة الإيجار ثم تزداد إلى ..... عن الخمس سنوات الثالثة من مدة الإيجار مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ .

**البند الخامس-** إذا أصاب العقار الكائن به للمحل موضوع هذا العقد أي تهدم كلي أو جزئي يقتضي الأمر معه إعادة بناء العقار مرة أخرى فإن نصيب الطرف الثاني في هذه الحالة ينحصر في جزء من كامل الأرض المقام عليها العقار الذي به للمحل موضوع هذا العقد .

**البند السادس -** يلتزم الطرف الأول بتقديم جميع الأوراق والمستندات الخاصة بالملكية في حالة سداد الطرف الأول كامل الثمن ، كما يتعهد بالتوقيع أمام الشهر العقاري للطرف الثاني ولا يجوز للطرف الثاني المطالبة بتسجيل هذا العقد إلا بعد سداد الثمن كاملاً والموضح بالبند الرابع من هذا العقد .

**البند السابع -** يقر الطرف الأول بأنه ليست على المحل موضوع هذا العقد أية رهون أو ديون أو التزامات أو مستحقات مالية للغير سواء أفراد أو جهات رسمية أو بنوك أو ضرائب أو خلافه وفي حالة ظهور مثل هذا الالتزامات أو الديون يلتزم الطرف الأول وحده بسدادها فوراً بما لا يعطل الطرف الثاني في انتفاعه بالمحل أو التسجيل النهائي له بالشهر العقاري ، وذلك دون الرجوع على الطرف الثاني بأية مبالغ إضافية خلاف الثمن المتفق عليه في البند الرابع .

**البند الثامن -** اتفق الطرفان على أن يتحمل الطرف الثاني وحده رسوم التسجيل النهائي بالشهر العقاري ويلتزم الطرف الأول بسداد جميع الالتزامات المالية الأخرى المقررة قانوناً التي تلزم لتسجيل هذا العقد بالشهر العقاري بما في ذلك ضريبة التصرفات العقارية .

**البند التاسع -** يكون الطرف الأول مسئولاً مسئولية كاملة مدنيًا وجنائياً عن أية مخالفات تتعلق بشروط المباني أو الاسكان بالمنطقة الموجود بها العقار والمحل موضوع هذا العقد ، وكذلك مخالفات التشغيل والأشغالات والغرامات عن الفترة السابقة على تاريخ هذا العقد .

**البند العاشر -** يقر الطرف الثاني بأنه لا يجوز له المطالبة بالشفعة لأي وحدة من الوحدات الأخرى بالعقار الواقع به المحل موضوع هذا العقد .

**البند الحادي عشر -** يقر الطرف الثاني باستلامه وحيازته للمحل موضوع هذا العقد ويحق له الانتفاع به بمجرد التوقيع على هذا العقد وأنه قام بمعايته المعاينة التامة النافية للجهالة ولا يحق له الرجوع على الطرف الأول في هذا الشأن ، ويكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أية مخالفات مدنية أو جنائية بشأن تشغيله وحيازته من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

**البند الثاني عشر -** يلتزم الطرف الأول بعمل توكيل غير قابل للإلغاء إلا في حالة توقف الطرف الثاني عن سداد المبالغ المستحقة عليه وموضحة في البند الرابع من هذا العقد ، وذلك بمجرد التوقيع على هذا العقد على أن يكون التوكيل لأفراد الطرف الثاني مجتمعين أو منفردين أو لمن يحدده ويوصفه التي يراها الطرف الثاني بما يتيح له التعامل مع الجهات الحكومية والأفراد سواء من حيث التشغيل والترخيص أو طلب الشهادات والمستندات فيما عدا التوقيع النهائي على التسجيل بالشهر العقاري .

**البند الثالث عشر -** يلتزم الطرف الأول بالتنازل عن خط التأليفون رقم .... والموجود بالمحل موضوع هذا العقد أمام السنترال التابع له على أن تكون المصاريف على عاتق الطرف الثاني .

**البند الرابع عشر -** في حالة ثبوت عدم صحة أي من البيانات والاقراءات الواردة بهذا العقد أو الإخلال بتنفيذ أي بند من بنوده أو أي

شرط من شروطه يحق للطرف المتخسر من ذلك أن يتقاضى من الطرف المخالف تعويضاً قدره ..... وهذا التعويض اتفق عليه وارتضاه طرفا هذا العقد وهذا الشرط يسرى على الطرف المخالف لأي بند من بنود هذا العقد سواء كان الطرف الأول أو الطرف الثاني .

**البند الخامس عشر -** اتخذ أفراد هذا العقد العناوين الموضحة بهذا العقد محلاً مختاراً لهم ويلتزمون باخطار بعضهم البعض في حالة تغير العنوان وإن جميع المراسلات والإعلانات التي ترد على هذا العنوان تعتبر صحيحة وقانونية ومنتجة لآثارها ما لم يخطر أحدهم الطرف الآخر كتابة بتغير العنوان .

**البند السادس عشر -** تختص محاكم ..... بالنظر في أي نزاع ينشأ حول تفسير هذا العقد أو أي بند من بنوده أو تطبيقه .

**البند السابع عشر -** تحرر من ثلاث نسخ بيد كل فرد من أطراف العقد نسخة للعمل بموجبها وقد توقع منه على كل صفحة من صفحاته .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**



## صيغة رقم (٣٣) عقد وصية أو هبة منقول في شكل بيع

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... للقيم ..... ويحمل بطاقة رقم .....

طرف أول بالتح

(٢) السيد / ..... للقيم ..... ويحمل بطاقة رقم .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول العقار الكائن بجهة (تذكر مواصفات العقار وحدوده الأربعة) والبالغ مساحته ..... وذلك بموجب اشهار ارث بتاريخ ..... صادر من ..... أو ..... يمتلك الطرف الأول السيارة النقل رقم ..... (تذكر مواصفات السيارة ورقم الموتور والشاسيه واللون والموديل والترخيص ... إلخ) .

وحيث أنه يرغب في بيع العقار ..... أو بيع المنقول للطرف الثاني الذي قبل ذلك فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - التمهيد السابق جزء من هذا العقد مكمل ومتمم له .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك العقار الموضح بالتمهيد أو المنقول الموضح بالتمهيد وذلك بثمن إجمالي قدره ..... يعتبر تبرعاً من الطرف الأول .

ثالثاً - يحتفظ الطرف الأول بحقه في الانتفاع طوال حياته بالعقار ..... (أو المنقول وأنارته) وينتقل هذا الحق للطرف الثاني خالصاً بمجرد وفاة الطرف الأول .

رابعاً - عاين الطرف الثاني الشيء المبيع (العقار أو المنقول) المعايير التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

خامساً - ألت ملكية المبيع للطرف الأول طبقاً لما هو وارد بالتمهيد .

**سابعاً -** يقر الطرف الأول بأن المبيع خالٍ من أية حقوق للغير  
عينية كانت أو شخصية أصلية كانت أو تبعية ويضمن عدم التعرض  
طبقاً للقانون .

**سابعاً -** يحق للطرف الثاني اتخاذ إجراءات نقل الملكية طبقاً  
للقانون ولا يمانع الطرف الأول في ذلك مع مراعاة الشروط الموضحة  
بالبند ثالثاً . وقد أقر الطرف الثاني باستلام كافة مستندات الملكية .

**ثامناً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**تاسعاً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

## صيغة رقم (٣٤) عقد بيع شقة متنازع عليها

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... طرف ثانٍ مشتري

شهود - كان للمرحوم والد الطرف الأول يمتلك الشقة رقم .....  
الكائن بجهة ..... والبالغ مساحتها ..... والمكونة من عدد ..... وحدة  
(تذكر مواصفات الشقة) وقبل وفاته باعها للطرف الأول الذي أقام  
دعوى رقم ..... لسنة ..... أمام محكمة ..... الابتدائية بصحة ونفاذ  
البيع حكم فيها لصالحه بجلسة ..... إلا أنه لم يؤشر بتسجيل الحكم  
في مأمورية الشهر العقاري وقد فوجئ بالمدعو ..... ينازعه في ملكية  
الشقة بحجة أنه كان قد سبقه في شهر عقد بيع أجراه له والد الطرف  
الأول المتوفى وبناء على هذا يتعرض أقام المدعى رقم ..... لسنة .....  
أمام محكمة ..... بطلب إحقيقه للشقة ولا زالت هذه الدعوى متداولة ،  
وحيث أن الطرف الثاني أبدى رغبته في شراء العين المتنازع عليها وعلى  
أن يحل محل الطرف الأول في مواءمة النزاع أمام القضاء فقد اتفق  
الطرفان على ما يلي :

أولاً - التمهيد السابق جزءه مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك الشقة الموضحة  
الحدود والمعالم بالتمهيد لقاء مبلغ قدره ..... دفع منها مبلغ ..... نقداً  
بمجلس العقد أما الباقي قدره ..... يدفع بمجرد الانتهاء من النزاع المثار  
بشأن الشقة لصالح المشتري (الطرف الثاني) .

ثالثاً - يقر الطرف الثاني باستلامه كافة الأوراق الدالة على ملكية  
الطرف الأول للعين وكذلك سائر المستندات الخاصة بالقضية المتداولة  
بشأن الشقة كما يقر بأنه عاينها للعاينة العامة الخافية للجهالة وقبلها

بحالتها وبالنزعة القائمة بشأنها وأنه وضع يده عليها وأصبح حائزاً لها منذ تاريخ هذا العقد .

وإبعداً - للطرف الثاني الحق في موالاة السير في القضايا الخاصة بالشقة وله حق التدخل فيها بصفته الحائز لها كما تنتقل جميع حقوق الطرف الأول للطرف الثاني الذي يكون خلفاً له في مباشرة الحقوق والتحمل بالالتزامات ومواصلة السير في القضايا حتى ينتهي النزاع رضاء أو قضاء وبدون أية مسئولية على الطرف الأول الذي لم يعد له أية حقوق على الشقة .

خامساً - يتعهد الطرف الأول بالثول أمام القضاء إذا تطلب سير النزاع حضوره سواء للشهادة أو للدلاء بأية معلومات توضح وجه الحق في النزاع بشأن الشقة .

سادساً - في حالة انتهاء النزاع لصالح الطرف الثاني يلتزم بأن يسدد باقى الثمن للطرف الأول في مدة أقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً فإذا تخلف عن السداد كان من حق الطرف الأول استرداد العين ويكون مقدم الثمن المدفوع من حق الطرف الأول كشرط جزائي متفق عليه .

سابعاً - إذا حكم في النزاع نهائياً لغير صالح الطرف الثاني فلا يحق له أن يسترد مقدم الثمن ولا يكون الطرف الأول مسئولاً بأي شكل من أشكال المسئولية .

ثامناً - من المتفق عليه أن الطرف الأول لا يضمن للطرف الثاني كسب القضايا أو انتهاء المنازعات لصالحه .

تاسعاً - يكون الاختصاص لمحكمة .....

عاشراً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٣٥) عقد بيع بالعربون

بتاريخ ..... حدد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني العقار الكائن بجهة ..... المحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود) والبالغ مساحته ..... متراً مربعاً وهو عبارة عن شيلة مكونة من طابقتين (تذكر مواصفات الطابقتين) وتحيطها حديقة مسورة (تذكر مواصفاتها) تحتل جزءاً من الأرض مقداره ..... متراً مربعاً والعقار مبنى ستة .....

ثانياً - تم هذا البيع لقاء مبلغ إجمالي قدره ..... شاملاً الأرض والمباني بما فيها الحديقة وقد دفع الطرف الثاني من الثمن مبلغ ..... كعربون ويحق للطرف الثاني وحده أن يعدل عن انتمام البيع وذلك خلال فترة .....

ثالثاً - في حالة عدول الطرف الثاني عن الشراء خلال الأجل المحدد بالبند ثانياً يحسب العربون المنفوع لصالح الطرف الأول فإذا أبدى الطرف الثاني رغبته في انتمام البيع قبل مضي الأجل المشار إليه لو انتهت الفترة المحددة لخيار العدول التزم بدفع باقي الثمن فوراً .

رابعاً - ألت ملكية المبيع إلى الطرف الأول بموجب عقد مسجل تحت رقم ..... بتاريخ ..... بأمورية الشهر العقاري بجهة ..... (أو) بمقتضى حكم نهائي مشعر صادر بصحة ونفاذ البيع (أو بالميراث) طبقاً لاستندات الملكية التي أطلع عليها الطرف الثاني .

خامساً - اتفق الطرفان على مدة خيار العدول المحددة بالبند ثانياً بحيث إذا لم يستعمل الطرف الثاني حق الخيار خلالها أصبح البيع باتاً مع عدم الإخلال بما ورد بالبندين الثاني والثالث من هذا العقد .

**سابعاً -** إذا مضى أجل الخيار ولم يفتح الطرف الثاني عن رغبته في اتمام البيع يعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى أى إجراء ولا يحق له استرداد العربون المدفوع .

**سابعاً -** يقر الطرف الأول بأن العقار المبيع خالٍ من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية وليس للغير أية حقوق عليه ويضمن عدم التعرض طبقاً للقانون كما يقر الطرف الثاني بأنه عاينه المعاينة العامة الخافية للجهالة وقبله بحالته وبالشروط آنفة الذكر .

**ثامناً -** في حالة الاتفاق على اتمام البيع يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني مستندات الملكية والمثول أمام أية جهة للاقرار بصحة ونفاذ البيع وتبض الثمن .

**تاسعاً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**عاشراً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٣٦) عقد بيع سيارة بشرط التجربة

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك السيارة ماركة فليشيا سكودا لون ميتاليك موديل ..... موتور رقم ..... شاسيه رقم ..... تحمل لوحات معدنية رقم ..... مرور ..... ولها رخصة تسيير رقم ..... صاندة من إدارة مرور ..... بتاريخ ..... وصالحة للاستعمال (تذكر باقى المواصفات من واقع أوراق السيارة ورخصة التسيير) .

ثانياً - تم هذا البيع بشرط قيام الطرف الثاني بتجربة السيارة لمدة اسبوعين تبدأ من تاريخ هذا العقد ويعتبر مضى هذه الفترة دون اعتراض الطرف الثانى لو عدوله عن البيع بمثابة موافقة ضمنية على الشراء ويحمل كافة الالتزامات المبينة بهذا العقد .

ثالثاً - تم هذا البيع لقاء مبلغ ..... دفع الطرف الأول نصف الثمن ويلتزم بسداد باقى الثمن بعد مضى الأسبوعين المعددين لفترة التجربة إذا لم يعلن عدوله عن الشراء .

رابعاً - إذا عدل الطرف الثانى عن الشراء خلال الأجل المضروب للتجربة يسترد مقدم الثمن بعد خصم مبلغ ألف جنيه منه تكون من حق الطرف الأول كما يلتزم برد السيارة فوراً بالحالة التى تسلمها بها ويكون الطرف الثانى مسئولاً مديناً وجنائياً خلال فترة التجربة فى نطاق مسئولية الحارس على الأشياء .

**خامساً - تختص محكمة ..... وحدها بنظر أى نزاع يثور بشأن تطبيق وتنفيذ هذا العقد .**

**سادساً - إذا هلكت السيارة فى فترة التجربة يكون الطرف الثانى مسئولاً عن تبعه الهلاك حتى لو كان ذلك بسبب القوة القاهرة أو فعل الغير .**

**سابعاً - يكون الاختصاص لمحكمة .....**

**ثامناً - تعبر من نسختين لكل طرف نسخة .**

**توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى**



## صيغة رقم (٣٧) عقد بيع برامج حاسب آلى (كمبيوتر)

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... بصفته وكيلأ لشركة ..... لبرامج  
الحاسبات الالكية (الكمبيوتر) ومحل الاختار مكتب الإلارة القانونية  
بالشركة بجهة .....

طرف لول بائع

(٢) السيد / ..... تحقيق شخصية ..... ومقيم .....

طرف ثانى مشترى

اتر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو اللنع من التصرف واتفقا  
على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك برنامج نظام  
تشغيل الحاسب الالى ويندوز ٩٥ (أو ماكنتوش - أو دوس ... إلخ) مع  
جهاز كمبيوتر ماركة ..... وذلك مقابل مبلغ ..... سدده الطرف  
الثانى بشيك مقبول الدفع مسحوب على بنك ..... فرع ..... ويعتبر  
توقيعه على هذا العقد مخالصة بتقاضى ثمن الجهاز والبرامج .

ثانياً - ألت ملكية البرنامج (أو البرامج) المباعة للطرف الأول  
بمقتضى عقد الوكالة المؤرخ ..... والمؤثق بجهة ..... والذى يسمح  
للطرف الأول ببيع منتجات المركز الرئيسى للشركة المنتجة .

ثالثاً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الجهاز وقام بتجربة البرنامج  
عليه وتكاد من الصلاحية وقبله بحالته وتسلمه وأصبح فى حيازته  
وأصبحت له عليه كل حقوق المالك من استعمال واستغلال وتصرف مع  
عدم الاخلال بالبنود التالية من العقد .

رابعاً - يقر الطرف الثانى بأنه تسلم مع الجهاز والبرنامج صورة  
من اتفاقية الترخيص الخاصة بالبرنامج التطبيقى للمستخدم الفردى

ونظام التشغيل (هذه الاتفاقية عبارة عن بطاقة ورقية تصاحب كل برنامج وتصدر عن الشركة المتخذة له) والنسخة الأصلية من البرنامج وشهادة الأصالة ودليل الاستخدام وفاتورة الشراء والاسطوانة الأصلية للخرن عليها البرنامج وهي كلها من ملحقات العقد .

خامساً - يلتزم الطرف الثاني بعدم إعادة أو تأجير البرنامج (أو البرامج) محل العقد أو إعادة تصميمها بأسلوب الهندسة العكسية ومع ذلك يحق له بيع البرنامج بشرط أن يقوم بتحويل النسخ الأصلية وشهادة الأصالة واتفاقية الترخيص للمشتري الجديد ويتحمل وحده كافة المسؤوليات في حالة مخالفة هذا الالتزام .

سادساً - يضمن الطرف الأول الجهاز والبرنامج لمدة ..... من تاريخ هذا العقد وقد تسلم الطرف الثاني شهادة ضمان بذلك .

سابعاً - يكون الاختصاص لمحكمة .....

ثامناً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

## صيغة رقم (٣٨) عقد بيع أنقاض منزل

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... طرف ثاني مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول المنزل الكائن بجهة ..... (تذكر  
للاوصاف) والبالغ مساحته ..... والمكون من ثلاث طوابق أسفلها  
خمس دكاكين وقد ألت ملكية المنزل للطرف الأول ميراثاً من والده  
المرحوم ..... بموجب إشهار أرث رقم ..... بتاريخ ..... صادر من  
محكمة ..... وقد انتهى العمر الافتراضى للعقار وصدر القرار  
رقم ..... من إدارة الاسكان بحى ..... بهدمه حتى سطح الأرض لما  
ثبت من عدم جنوى تنكيسه - والعقار خالٍ تماماً من الشاغلين ومن أية  
منقولات تخص الغير وقد رغب الطرف الثانى فى شرائه كأنقاض  
ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً متتماً لهذا العقد .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لتلك العقار المبين  
الحدود والمعالم بالتمهيد لقاء مبلغ ..... سنده الطرف الثانى كاملاً  
بمجلس العقد .

ثالثاً - تسلم الطرف الثانى قرار الهدم الصادر من جهة الاسكان  
ويتعهد باستخراج رخصة الهدم بمعرفته ويتخذ إجراءات الهدم وبيع  
الأنقاض وقتما يشاء .

رابعاً - تعتبر جميع الأنقاض مملوكة للطرف الثانى كما أن البيع  
شمل الأرض المقام عليها البناء موضوع هذا العقد ويكون من حق  
الطرف الثانى التصرف فيها أو استغلالها كيفما يريد .

خامساً - يقر الطرف الثانى باستلام كافة مستندات ملكية الأرض  
والعقار .

**سادساً -** الطرف الأول غير مسئول منذ الآن عن أى إجراء يتخذه الطرف الثانى بشأن العقار ولا يسأل عن أية أضرار قد تصيب الغير من جراء الهدم ويكون الطرف الثانى وحده هو المسئول عن كل ذلك وعن مخالفات الهدم والبناء .

**سابعاً -** يقر الطرف الأول بأنه لا توجد أية حقوق للغير على العقار لو على الأرض المقام عليها ولا توجد حيازات أو رهونات أو تكاليف من أى نوع على العقار ويضمن عدم التعرض قانوناً .

**ثامناً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**تاسعاً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٣٩)

### عقد بيع محصول مزرعة زيتون لم يتم حصاده

انه فى يوم ..... للموافق ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... للقيم ..... طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... للقيم ..... طرف ثاني مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول مزرعة مساحتها ..... فداناً مزروعة  
بالزيتون وكاشفة بجهة ..... وحيث أن الطرف الثانى يمتلك محلات  
لصناعة وتخليل الطرشى فقد اتفق على شراء محصول الزيتون لهذا  
العام والذي يبدأ حصاده طبقاً للعرف الزراعى اعتباراً من تاريخ .....

وقد اتفق الطرفان على هذا البيع بالشروط الآتية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتعمم للعقد .

ثانياً - دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ..... قيمة محصول  
الزيتون القابل للحصاد والموجود بمزرعة الطرف الأول الموضحة الحدود  
والمعالم بالتمهيد ويتعهد الطرف الثانى باتخاذ كافة اجراءات الجنى  
والحصاد من تقطيع وفرز ونقل المحصول دون أى التزام أو انقضى  
مستولية على الطرف الأول .

ثالثاً - يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثانى فى  
عملية الحصاد والجنى والفرز والنقل .

رابعاً - يقر الطرف الأول بأن المزرعة للمباع محصولها مملوكة هى  
والزراعة الموجودة بها ملكية خالصة له دون شريك أو منازع وأنه وحده  
صاحب الحق فى انارتها وزراعتها وليست للغير حقوق على المزرعة أو  
على المحصول .

كما يقر بأنه لم توقع أية حجوزات على المحصول لصالح أى جهة  
ويتحمل المسئولية فى حالة ثبوت عكس ذلك .

خامساً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين المحصول للمتعاقد عليه وهو

فى أشجاره وإن هذه المعاينة نافية لأى جهالة ولا يقبل منه الادعاء بعكس ذلك .

سادسك - يكون العمال القائمون بالجنى والحصاد تابعين للطرف الثانى دون أبنى مسئولية على الطرف الأول .

سابعك - يتعهد الطرف الثانى بجنى المحصول بالطرق المقررة فى عرف الزراعة دون تعريض الأرض أو ما عليها من منشآت لأى تلف ويتحمل مسئولية ذلك .

ثامك - إذا هلك المحصول قبل الحصاد وكان الهلاك راجعاً إلى قوة قاهرة يتحمل الطرفان الأضرار متناصفة بينهما أما إذا كان سبب الهلاك فعل أو إهمال الطرف الثانى أو تابعيه أو عدم مراعاة الأصول الفنية فيتحمل الطرف الثانى وحده كافة الأضرار .

تاسك - يكون الاختصاص لمحكمة .....

عاشرك - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٤٠) عقد بيع مكتب محامى

بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرد بين كل من :

(١) السيد الأستاذ / ..... المحامى المقيم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد الأستاذ / ..... للمحامى المقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

ولأ - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك مكتب المحاماة الخاص به والكائن بالعنوان ..... وهو عبارة عن شقة بالدور ..... مكونة من ثلاث غرف وصالة ومؤثث بالأثاث الموضح بملحق العقد (كنا مكتب - مكتبة - الكراسى - الترابيزات - جهاز كمبيوتر - جهاز فاكس - مزود بالتليفون رقم - المكتبة بها الكتب والمراجع كنا وكنا وكنا ... إلخ) .

ثانياً - يتضمن هذا البيع تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن حق إيجار المكتب ويلتزم الطرف الثانى فى مواجهة المؤجر (أو المالك) بكافة الالتزامات المقررة بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكافة قوانين الايجارات (١) .

---

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ سنة ١٩٨٢ فيما قررت من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم لبعض فى شأن الأعيان المؤجرة للمتخذة لزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ (القضية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية دستورية جلسة ١٢/٣/١٩٩٤) راجع أسباب الحكم فى كتابتها - النصوص للحكوم بعدم دستورتها فى قوانين النقابات - طبعة سنة ١٩٩٧ ص ١٢٢ وما بعدها .

**ثالثاً -** تم هذا البيع لقاء مبلغ ..... دفعه الطرف الثانى فى مجلس  
العقد ويقر بأنه تسلم المكتب وأصبح حائزاً له بمنقولاته والأثاث  
والمراجع وغيرها .

**رابعاً -** الطرف الأول غير مسئول منذ تاريخ هذا العقد عن أية  
تكاليف خاصة بالعين كالخضرائب العقارية أو المياه أو النور أو التليفون  
وكذلك أجرة العين .

**خامساً -** يقر الطرف الأول بأن جميع المنقولات الموجودة بالمكتب  
والتي هى محل هذا البيع مملوكة له وليس للغير أى حقوق عليها أو على  
المكتب .

**سادساً -** يكون الاختصاص لحكمة .....

**سابعاً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى



## صيغة رقم (٤١) عقد بيع عيادة طبيب

انه في يوم ..... الموافق ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / الطبيب ..... المقيم .....

طرف اول بئاع

(٢) السيد / الطبيب ..... المقيم .....

طرف ثاني مشتري

تمهيد - بموجب عقد ايجار مؤرخ ..... استاجر الطرف الأول من السيد / ..... الشقة رقم ..... الكائنة بالدور ..... من المنزل رقم ..... بجهة ..... لممارسة نشاطه فيها كعيادة طبية بأجرة شهرية قدرها ..... شاملة اجرة البواب وانارة السلم حسبما جاء بعقد الايجار المذكور، وحيث ان الطرف الثاني مرخص له بمزاولة المهنة (١) ، وقد قبل شراء العيادة والتنازل له عن حق الايجار لممارسة ذات النشاط .

فقد اتفق الطرفان على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملأ ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً - باع واستقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن العيادة الطبية الموضحة المعالم بالتمهيد والجهزة والأنوات والأجهزة الطبية المرفقة بملحق هذا العقد (ينكر في الملحق لو في بند اضافي هذه الأجهزة ومواصفاتها وكذلك الأثاث وخلافه) .

ثالثاً - تم هذا البيع والتنازل لقاء مبلغ (٢) ..... سندها الطرف

---

(١) ، (٢) تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية (الجريدة الرسمية العدد ٣٦ تابع في ١٩٨١/٦/٢٥) على أنه لا ينتهي عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستاجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولو ورثته من بعده -

الثاني نقداً بمجلس العقد وتسلم العيادة وأصبح واضعاً يده عليها وحائزاً لها من تاريخ التوقيع على هذا العقد ويعد أن عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

وأبها - تنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن حق الإيجار يلتزم الأخير بأن يقوم بكافة الالتزامات الواردة بعقد الإيجار في مواجهة المالك (المؤجر) ويعتبر الطرف الثاني وحده هو المسئول عن كافة التكاليف والضرائب والنفقات التي تتطلبها ممارسة نشاطه دون أدنى مسئولية على الطرف الأول .

خامساً - يقر الطرف الأول بأن جميع التجهيزات والأدوات والمهمات والأثاث والمنقولات الموجودة بالعيادة هي ملكه الخاص وليس لأحد أية حقوق عليها كما أنه لا توجد أية مشاكل أو نزاعات تتعلق بالعين المتنازل عنها .

سادساً - يكون الاختصاص لمحكمة .....

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

---

- التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ولمي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين .

## صيغة رقم (٤٢) عقد تنازل عن كايينة على شاطي

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف ثاني مشتري

تمهيد - بموجب ترخيص مؤرخ ..... صادر من المجلس المحلي  
لمدينة ..... لو من محافظة ..... تقرر للطرف الأول حق الانتفاع  
بالكايينة رقم ..... الكائنة بشاطي ..... مقابل رسوم سنوية  
قدرها ..... طبقاً لما جاء بعقد التخصيص ورخصة الكايينة ، وقد نص  
البند ..... من عقد التخصيص على جواز نقل المنفعة والتنازل عنها  
لغير بشرط موافقة الجهة الانارية (المحافظة أو المجلس) وبعد سداد  
للرسوم المقررة للتنازل .

وحيث أن الطرف الثاني أبدى رغبته في الانتفاع بالكايينة ووافق  
الطرف الأول على التنازل وذلك وفقاً للشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتعم لهذا العقد .

ثانياً - يتنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن حق الانتفاع  
بالكايينة موضوع هذا العقد مقابل مبلغ ..... دخلياً فيه قيمة الأثاث  
الموجود بها .

ثالثاً - يقر الطرف الثاني بأنه عاين الكايينة للمaintenance الكاملة وأنه  
تسلم مفتاحها وتسلم الأثاث الموجود بها والمبين بالبند السادس من هذا  
العقد (أو الموضح بملحق العقد) كما تسلم لوراني الترخيص الخاصة به  
وانها أصبحت من الآن في حيازته .

رابعاً - يتعهد الطرفان بالتوجه إلى المحافظة (أو إلى مجلس المدينة

أو الحى) للحصول على الموافقة على هذا التنازل ونقل الترخيص باسم الطرف الثانى الذى يتحمل وحده كافة الرسوم بما فيها رسوم التنازل وما تطلبه الجهة الادارية من تعهدات والتزامات كما يتعهد بمراعاة اللوائح الموضوعة بمعرفة هذه الجهة والخاصة بكباين الاستحمام على الشواطئ دون اننى مسئولية على الطرف الأول فى ذلك .

**خامساً -** إذا رفضت الجهة الادارية اقرار التنازل يفسخ العقد من تلقاء نفسه ويعتبر كأن لم يكن ويسترد الطرف الأول الكابينة بمنقولاتها ويسترد الطرف الثانى المبلغ الذى سلمه للطرف الأول والوضح بالبند ثانياً من هذا العقد .

**سادساً -** المنقولات التى تسلمها الطرف الثانى عبارة عن عدد (٤) كرسي بحر كبير وعدد (٦) كرسي بحر صغير وعدد (١) شمسية بحر وعدد (٢) نظارة للغطس وعدد (٢) قارب مطاط وعدد ..... من الملاعق والشوك والأطباق البلاستيك (تبين بالتفصيل) وعدد (٢) مرتبة اسفنج طول ..... وعرض ..... (وتذكر جميع المنقولات الموجودة بالكابينة) .

**سابعاً -** تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة وأودعت الثالثة بالجهة الادارية .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٤٣) عقد بيع متوسيكل

بتاريخ ..... لتلق كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف ثاني مشتري

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك - متوسيكل  
ماركة هوندا شاسيه ..... موتور ..... بمبلغ قدره ..... دفعها  
الطرف الثاني للطرف الأول في مجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه  
تخلفاً بالثمن .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن المتوسيكل ملكه الخاص وليس عليه  
أى ديون أو اتساض أو قرارات رسوم جمركية أو حجوزات ويعتبر  
مستولاً وحده في حالة ثبوت عكس ذلك .

ثالثاً - يقر الطرف الثاني باستلام المتوسيكل بعد المعاينة وبأنه  
أصبح في حيازته ويعتبر مستولاً عنه ويتحمل ما ينشأ عنه من حوادث  
أو أضرار أو تلفيات للغير دون أئني مسؤولية على الطرف الأول .

رابعاً - تسلم الطرف الثاني شهادة من قلم مرور ..... بعدم  
وجود أية مخالفات على المتوسيكل أو أية التزامات من أى نوع .

خامساً - تسلم الطرف الثاني وثيقة التأمين الاجبارى على  
المتوسيكل وكذلك رخصة التسيير ويتعهد باتخاذ اجراءات نقل الملكية  
بتفقات على حسابه الخاص .

سادساً - يتعهد الطرفان بالتوجه لإدارة مرور ..... لاتمام  
اجراءات نقل الملكية .

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

**صيغة رقم (٤٤)**  
**عقد بيع ابتدائي لمنزل**  
**مع التعهد بتسليم المشتري أربع وحدات خالية**

محدد بتاريخ ..... بين كل من :

لولا :

السيد / ..... بحق ١٢ قيراط ، والسيد .....  
بحق ٢ قيراط ، والسيدة ..... بحق ٢ قيراط ، والسيدة .....  
بحق ٢ قيراط ، والسيد ..... بحق ٢ قيراط .....  
والجميع مقيمين بشارع .....

طرف أول بائع

ثانياً :

السيد / .....

طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يأتي :

لولا - باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني بكافة الضمانات الفعلية والقانونية كامل أرض ومباني ومرافق ومشمولات المنزل رقم ..... الكائن بجهة ..... والبالغ مسطحه ..... متراً مربعاً والمحدد من بحرى شارع ..... بطول ..... ومن شرقى امتداد شارع ..... بطول ..... ، ومن قبلى ملك مصلحة الأملاك الأميرية بطول ..... ، ومن غربي القطعة رقم ..... شارع ..... بطول والمنزل مكون من دور أرضى ودور مسروق وثلاثة أنوار علوية .

ثانياً - هذا البيع نظير ثمن قدره ..... جنيه ، اتفق على سداده كالاتى :

جنيه

..... دفع من يد ومال الطرف الثانى المشتري ليد الطرف الأول

البائع وقت التوقيع على العقد ويعتبر التوقيع على هذا العقد الابتدائي مخالصة نهائية بقبض الثمن .

جنه عند

..... تدفع عند تسلم ٢ شقق خالية خلال شهرين من تاريخ التوقيع على العقد ، وهذه الشقق أرقام ٢ بالأرضى ، شقة رقم ٦ بالدور الثانى ، وشقة رقم ١١ بالدور الثالث .

..... عند تسليم الشقة رقم ٨ .

..... عند التوقيع على عقد البيع النهائى الذى تعدد له ميعاد ستة شهور من اليوم .

ثالثاً - يضمن البائع خلو العقار المبيع من كافة الديون والرهون والحقوق العينية أى كانت ويقر بأنه يملك العقار المبيع بمقتضى العقد المسجل رقم ..... عن حصة ١٥,١٤ س ط بحق ٢,١٤ س ط للبائع الأول و ٢ قيراط لكل بائع من البائعين وحكم صحة التعاقد رقم ..... لسنة ..... مدنى كلى ..... عن ٨,١٠ س ط للبائعة الأولى .

رابعاً - يقر المشتري بأنه عاين العقار المبيع وقبل شراؤه بحالته التى هو عليها .

خامساً - يتعهد البائع بالتوقيع على طلبات الشهر العقارى وعقد البيع النهائى خلال الميعاد للشروط بحيث إذا تخلف عن ذلك يحق للمشتري الحصول على حكم بصحة ونفاذ هذا العقد مع تحميل البائع ما يترتب على ذلك من مصروفات وأتعاب المحاماة .

سادساً - هذا البيع بات منجز لا رجوع فيه لأى من الطرفين .

سابعاً - إذا أخل أى من الطرفين بأى التزام من التزاماته المترتبة على هذا العقد يلزم بدفع تعويض قدره ..... جنيه للطرف الآخر مع صحة ونفاذ هذا البيع .

ثامناً - يتعهد البائع بتقديم أوراق تملكه وكافة المستندات المطلوبة لانجاز عقد البيع النهائى قبل الميعاد المحدد للتوقيع على العقد النهائى

بوقت كافٍ ليتمكن المشتري من اعداده للتوقيع عليه في الميعاد  
المشروط .

تاسعا - يتعهد افراد الطرف الأول بتسليم المشتري ثلاث شقة  
خالية من العقار المبيع حسب المبين بالبند ثانياً ، وذلك في خلال شهرين  
من اليوم وبمجرد تسديد المشتري إليهم دفعة الثمن وقدرها .....  
وعند تسليم الشقة الرابعة رقم ..... يدفع المشتري مبلغ .....

عاشر - اتفق الطرفان على ان يظل البائعون حائزين للشقق  
للقيمين بها وهي الشقة رقم ..... وتصبح العلاقة بالنسبة للمشتري  
علاقة ايجارية عادية ، ويلتزم المشتري بتحرير عقد ايجار للبائعين كما  
يحل الطرف الثاني محل الطرف الأول في تحصيل لجرة وحدات المنزل  
وتنتقل إليه كافة حقوق المؤجر والتزاماته .

حادي عشر - تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة  
للعمل بها .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول



## صيغة رقم (٤٥) عقد بيع فندق

- بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرد بين كل من :
- (١) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية رقم .....  
طرف أول بائع
- (٢) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية رقم .....  
طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى العقار الكائن بجهة .....  
وهو عبارة عن بناء مساحة أرضه ..... مترًا مربعًا ومحدد بالحدود  
الآتية (تذكر الحدود طبقًا لمستندات للملكية) والبناء عبارة عن فندق  
يسمى « فندق السلام » مكون من اثني عشر طابقًا بكل طابق .....  
جناح و..... شقة ..... مكونة من عدد ..... غرفة بخلاف الحمامات  
ومورات المياه الموجودة بداخل الأجنحة وخارجها والمبنى مزود بجميعه  
بأجهزة التكييف المركزى وباترة تليفزيونية مغلقة به الأنظمة الحديثة  
الالكترونية الخاصة بالحريق كما أنه مزود بعدد ثلاث مصاعد كهربائية  
وجميع غرف الفندق مؤثثة تأثيثًا فاخرًا وذلك طبقًا للملاحق للعقد  
والرسومات المرفقة وله ترخيص صادر بتاريخ ..... من .....

ثانيًا - تم هذا البيع بمبلغ إجمالى قدره ..... جنيهاً نفق الطرف  
الأول منها عند التوقيع على هذا العقد مبلغ ..... والباقى وقدره .....  
أمنه به شيكات بنكية مقبولة الدفع فى التواريخ والمبالغ الموضحة بها  
وعندها ..... شيكا .

ثالثًا - أبيع الوارد بهذا العقد منسوب على البناء وعلى الأرض أيضاً  
والبالغ مساحتها ..... مترًا مربعًا والمحددة بالحدود الموضحة بالبند  
السابق .

**رابعاً -** أكت ملكية الأرض للطرف الأول ميراثاً عن والده  
المرحوم ..... بمقتضى اعلام شرعى مؤرخ ..... ومحضر جرد تركه  
بتاريخ ..... كما أن البناء قد أنشئ جميعه بنفقات من مال الطرف  
الأول .

**خامساً -** يقر الطرف الأول بأنه عاين الفنيق المبيع من الداخل  
والخارج وعاين المنقولات الموجودة به للمعينة التامة النافية للجهالة وأنه  
قبله بخالته ووضع يده عليه وأصبح مسئولاً عن اثاره منذ تاريخ هذا  
العقد - كما أنه تسلم كافة مستندات الملكية وملحقات العقد من  
تراخيص ووثائق تأمين ضد الحريق والسرقة وفواتير شراء الأثاث  
وغيرها من الملحقات .

**سادساً -** لا يحق للطرف الثانى اتخاذ اجراءات العقد النهائى سواء  
أمام الشهر العقارى أو أمام القضاء إلا بعد سداد آخر شيك مستحق  
للطرف الثانى ولا تنتقل الملكية للطرف الثانى إلا بعد هذا التاريخ ويتعهد  
الطرف الأول بالمثل أمام أى جهة للاقرار بصحة هذا البيع .

**سابعاً -** جميع رسوم ونفقات تسجيل هذا العقد ونقل التراخيص  
ووثائق التأمين وتصريح السياحة الداخلية وغيرها تكون على عاتق  
الطرف الثانى ويتحمل كافة الضرائب والرسوم منذ تاريخ هذا العقد أما  
الضرائب والرسوم والتأمينات وأية مستحقات حكومية قبل تاريخ العقد  
فيتحملها الطرف الأول .

**ثامناً -** يضمن الطرف الأول منع التعرض ويلتزم بكافة الالتزامات  
المرتبة على عقد البيع .

**تاسعاً -** إذا حدث خلاف بشأن تطبيق أو تفسير العقد يكون من  
اختصاص محكمة .....

**عاشرًا -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٤٦) عقد بيع سيارة نقل بمقطورة بالتقسيط مع الاحتفاظ بحق الملكية

بتاريخ ..... حدد بين كل من :

(١) السيد / ..... للقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... للقيم ..... بطاقة .....

طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثاني السيارة النقل بمقطورة -  
رقم السيارة ..... شاسيه ..... موتور ..... وقود ديزل ..... سلنذر  
ماركة ..... لون ..... ١٨ شكل ملحق بها مقطورة رقم .....  
طول ..... ١٢ شكل ..... (تنقل كافة البيانات عن السيارة وعن  
المقطورة وفقاً لما ورد برخصة التسيير) موديل سنة ..... وقد تم هذا  
البيع لقاء مبلغ ..... دفعه الطرف الثاني للطرف الأول في مجلس العقد  
ويعتبر توقيع الأول عليه بمثابة مخالصة بكامل الثمن .

ثانياً - أقر الطرف الثاني بأنه عاين السيارة والمقطورة للمعاينة  
التامة النافية للجهالة وأنه قام بتجربتها وإنها أصبحت في حيازته منذ  
التوقيع على هذا العقد .

ثالثاً - قام الطرف الأول بسداد كافة الغرامات والالتزامات المقررة  
على السيارة وأن الطرف الثاني تسلمها غير مثقلة بأية التزامات ويلتزم  
الثاني باتخاذ اجراءات نقل الترخيص وسداد كافة المستحقات والرسوم  
ابتداء من الآن ويكون الطرف الثاني منذ التوقيع على هذا العقد هو  
صاحب حق السيطرة على السيارة ويتحمل كافة المسئوليات مدنياً  
وجنائياً دون أننى مسئولية على الطرف الأول .

وأخيراً - يقر الطرف الأول بأنه المالك الوحيد للسيارة والمقطورة وأنه لا يشاركه في ملكيته أحد كما أنه غير ملتزم لأية جهة بأية التزامات بالنسبة لهذه السيارة والمقطورة وأنه لم يسبق بيعها أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرف للغير وإنما ثبت عكس ذلك يتحمل كافة المسئوليات .

خامساً - يتعهد الطرفان بالتوجه لقلم المرور المختص لاتخاذ إجراءات نقل الملكية والتصديق على العقد ويكون للطرف الثاني حق استعمال السيارة بنفسه أو بواسطة الغير ويكون وحده المسئول عن أى ضرر يصيب الغير نتيجة هذا الاستعمال .

سادساً - يكون الاختصاص لمحكمة .....

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

## صيغة رقم (٤٧) عقد بيع واستغلال حق مؤلف لناشر

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... للمقيم ..... ويحمل بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... للمقيم ..... ويحمل بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - يقوم الطرف الأول بطبع ونشر عدد ألف نسخة من كتاب « الوجيز في شرح قانون العمل » من تكليف الطرف الثاني وذلك في ظرف مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ استلامه أصول الكتاب من الطرف الثاني .

ثانياً - اتفق على أن يكون حق المؤلف هو ٢٥ ٪ من السعر المحدد لبيع النسخة الواحدة من الكتاب للجمهور وبناء على ذلك تكون جملة حقوق الطرف الثاني هي مبلغ ..... دفع الطرف الأول منها للطرف الثاني مبلغ ..... عند التوقيع على هذا العقد وحرر بالمبلغ الباقي شيكات بالتواريخ والمبالغ التالية : .....

ثالثاً - اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بطبع عدد مائة نسخة زيادة عن الكمية المتفق عليها باليبدو أولاً وذلك لزوم الدعاية والاعلان والايذاع بدار الكتب والهياكل وخلافه ويقتسم الطرفان هذه الكمية الزائدة مناصفة بينهما .

رابعاً - يقر الطرف الأول باستلامه أصول الكتاب في مجلس العقد ويتعهد بطبعه في الميعاد المبين باليبدو أولاً وتكون مواصفات الطبع كالآتي : ..... مقاس ٢٤ × ١٥ سم ورق أبيض ٧٠ جرام والغلاف ورق مانيل ( أو بنداكوت أو كوشيه ..... إلخ ) ويكون مطبوعاً بلونين -

وتكون الكتابة كمبيوتر بنط ١٢ و ١٤ و ١٨ طبقاً للعرف الجارى .

**خامساً - يلتزم الطرف الثانى بعدم طبع هذا الكتاب تحت أى صورة مصغرة كانت أو مكبرة أو مصورة أو إعطاء حق طبع أو نشر للكتاب للغير أو لأى جهة قبل نفاذ الكمية المطبوعة أو مخرى سنة ونصف أيهما أقرب وتبدأ مدة السنة ونصف من تاريخ طرح الكتاب بالسوق .**

**سادساً - يقر الطرف الثانى بأنه ليس للغير أية حقوق من أى نوع على الكتاب موضوع هذا العقد ويتحمل وحده (وإن لى مسئولية على الطرف الأول) كافة المسئوليات إننا ثبت عكس ذلك .**

**سابعاً - للطرف الثانى وحده حق مراجعة البروفات وإعطاء أوامر الطبع .**

**ثامناً - فى حالة خفض أسعار البيع عن المبالغ المتفق عليها بالبند أولاً يتحمل الطرفان الفرق كل بنفس النسبة سواء كان الخفض باتفاقهما أو بتدخل من جانب السلطات كما يجرى التعامل بذات النسبة فى حالة الاتفاق على زيادة السعر .**

**تاسعاً - يكون الاختصاص لحكمة ..... الابتدائية وجزئياتها .**

**عاشراً - تحرر من نسختين تسلّم كل طرف نسخة .**

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٤٨) عقد بيع براءة اختراع (١)

بتاريخ ..... بجهة ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - بتاريخ ..... حصل الطرف الأول على براءة اختراع عن منتج ..... وصدر القرار الوزاري رقم ..... بذلك ونشر بصحيفة براءات الاختراع بعدها الصادر بتاريخ ..... طبقاً لأحكام المادة ١٦ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون حماية حقوق الملكية الفكرية ولما كانت الحماية القانونية للبراءة مدتها عشرين سنة طبقاً للمادة ٩ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ المشار إليه وقد ثبت الحق في البراءة للطرف الأول طبقاً للمادة السادسة من ذات القانون ولا زالت حماية هذا الحق قائمة وإذ رغب الطرف الثاني في شراء حق استغلال هذا الاختراع وقبل الطرفان ذلك وفقاً لأحكام المادة ٢١ من ذات القانون وبالشروط والضوابط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء متمم ومكمل لهذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بتنازله عن حق استغلال براءة الاختراع الموضحة بالتمهيد وبأنه باع هذا الحق للطرف الثاني الذي أصبح له وحده حق الاستغلال والتصرف .

ثالثاً - تم هذا التنازل مقابل مبلغ ..... دفعها الطرف الثاني

---

(١) راجع أحكام القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون حماية الملكية الفكرية ( الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ٢ يونيو ٢٠٠٢ ) .

للطرف الأول عند تحرير هذا العقد ويعتبر توقيع الأول عليه بمثابة  
الحصول باستلام كامل الثمن .

وأبعداً - يقر الطرف الأول أنه لم يسبق له التنازل أو بيع هذه البراءة  
للغير أو إعطاء أي حق لأحد عليها ويضمن المسؤولية في حالة ثبوت  
عكس ذلك .

خامساً - يقر الطرف الثاني باستلامه كافة الأوراق والشهادات  
الخاصة بملكية البراءة وأنها أصبحت في حيازته منذ ذلك التاريخ وأصبح  
وحده صاحب الحق في الاستغلال والتصرف فيها .

سادساً - يتعهد الطرفان بالتوجه إلى إدارة براءات الاختراع  
للتصديق على هذا العقد وإتمام نقل الملكية طبقاً للقانون المشار إليه  
بالتعهد .

سابعاً - يكون الاختصاص في تفسير وتطبيق هذا العقد  
للمحكمة .....

ثامناً - تحرر من ثلاث نسخ تسلم كل طرف نسخة وتودع الثالثة  
بإدارة براءات الاختراع عند التصديق .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني



## صيغة رقم (٤٩) عقد بيع نموذج منفعة (١)

بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... ويحمل بطاقة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... ويحمل بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - الطرف الأول يمتلك ورشة لصناعة الأحذية الرجالي وحرصاً على منتجاته فقد أعد نموذجاً صناعياً هو عبارة عن « رأس ثور محاط بهرواز يتضمن بعض الرسومات الصناعية » وفقاً للرسم المرفق بهذا العقد ، ويتاريخ ..... حصل الطرف الأول على ترخيص وشهادة من إدارة الرسوم والنماذج الصناعية بوزارة الترموين يبيح له حق استغلاله وأسبقيته في تسجيله وملكيته لهذا النموذج .

وحيث أن الطرف الثاني يباشر نفس النشاط وقد رغب في شراء حق استغلال هذا النموذج ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط التالية :

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً مكملًا ومتمماً له .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثاني النموذج الصناعي الموضح مواصفاته بالتمهيد وملحق هذا العقد مقابل مبلغ ..... دفعها الطرف الثاني في مجلس العقد .

ثالثاً - يقر الطرف الأول أنه استغل النموذج المشار إليه منذ

---

(١) راجع أحكام اللواد ٢٣ وما بعدها من قانون حماية الملكية الفكرية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ وقد استبدلت عبارة نموذج المنفعة بعبارة النموذج الصناعي .

تاريخ ..... الذى وافقت فيه إدارة الرسوم والنماذج الصناعية على هذا الاستغلال وأصدرت بذلك الشهادة للنوّه عنها بالتمهيد كما يقر بأن النموذج أصبح منذ تاريخ هذا العقد مملوكًا للطرف الثانى وله حق استغلاله والتصرف فيه بكافة أنواع التصرف والاستغلال .

رابعاً - يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثانى طبقاً للقانون كما يقر بأنه لم يسبق له التصرف فى النموذج أو اعطاء حق استغلاله للغير .

خامساً - يقر الطرف الثانى بتسليمه كافة الأوراق والشهادات الصادرة من إدارة الرسوم والنماذج الصناعية الخاصة بملكية النموذج ويتعهد هذا الطرف باتخاذ اجراءات نقل حق الاستغلال لدى الجهات المختصة وعلى الأخص إدارة الرسوم والنماذج الصناعية كما يتعهد باتخاذ اجراءات الحماية القانونية للاستغلال .

سادساً - يتعهد الطرفان باتخاذ اجراءات التصديق على هذا العقد بإدارة الرسوم والنماذج الصناعية .

سابعاً - يكون الاختصاص لمحكمة .....

ثامناً - تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة وتقدم الأخرى لإدارة الرسوم والنماذج الصناعية .

توقيع الطرف الأول

توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٥٠) عقد بيع هيكل سيارة

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة شخصية .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة شخصية .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول السيارة الملاكى رقم .....  
مرور ..... ماركة ..... موديل ..... لون ..... وقد وقعت حادثة  
بتاريخ ..... تسببت فى تدميرها حيث احترقت أجزاء عديدة منها إلا  
أن بعض أجزائها لازالت سليمة كما أن الموتور أصابه بعض العطب وقد  
رغب الطرف الثانى فى شراء السيارة بحالتها (خردة) ووافق الطرف  
الأول على ذلك بالشروط التالية :

ولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم للعقد .

ثانياً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين هيكل السيارة المعاينة التامة  
وقام بفحصها واطلع على أوراقها ورخصتها وأنه قبل شراؤها بحالتها  
بالمبلغ الموضح بالبند التالى .

ثالثاً - تم البيع لقاء مبلغ قدره ..... جنيهاً دفعها الطرف الثانى  
للطرف الأول فى مجلس العقد وتسلم الطرف الثانى هيكل السيارة  
وأصبح فى حوزته .

رابعاً - يتعهد الطرفان بالتوجه لإنارة المرور المختصة لتسليم  
اللوحات المعدنية الخاصة بالسيارة وتقديم صورة رسمية من الحضر  
الذى ثبت فيه حالتها وأنها أصبحت غير صالحة للتسيير .

خامساً - يكون من حق الطرف الثانى اتخاذ كافة تصرفات المالك  
فله أن يفك أجزاء السيارة وأن يبيعها لمن يشاء وأن يستخدم رقم الموتور

أو الشاسيه كيفما أراد وطبقاً للقوانين النافذة ولا يعتبر الطرف الأول مسئولاً بأي نوع من أنواع المسئولية من تاريخ هذا العقد .

سادساً - يقر الطرف الأول بأن الهيكل للمباع هو للسيارة التي يمتلكها دون أن يكون لأحد أية حقوق عليها وأنه يضمن عدم تعرض الغير للطرف الثاني في هذا الشأن .

سابعاً - الاختصاص لحكمة .....

ثامناً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثاني

# صيغة رقم (٥١) عقد بيع عقار مبنى على أرض مؤجرة حكراً من وزارة الأوقاف

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

أولاً :

(١) السيد / ..... بصفته ممثلاً لورثة المرحوم .....  
المقيم .....

(٢) السيد / ..... المقيم .....

والاثنان طرف أول بائع

ثانياً :

السيدة / ..... المقيمة .....

طرف ثانى

تمهيد - أفراد الطرف الأول وكذا الطرف الثانى هم أشقاء وفى نفس الوقت ورثة المرحوم ..... الذى كان يمتلك منزلاً بناه على حسابه الخاص على أرض مؤجرة حكراً من وزارة الأوقاف كما يمتلك ٤ دكاكين بجهة ..... ويتاريخ ..... توفى إلى رحمة الله وأجريت بين الورثة قسمة ودية حيث استأثر الطرف الأول بالمنزل واستأثرت الطرف الثانى بالدكاكين ثم توفى والد الطرف رقم (١) فى أولاً ولبدت الطرف الثانى رغبتها فى شراء المنزل ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتعم لهذا العقد .

ثانياً - باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك العقار الكائن بجهة ..... وعنوانه ..... ومكون من ..... طابق ويغل ريعاً سنوياً قدره ..... والمحدد بالحدود الآتية الحد الشرقى ..... الحد القبلى ..... الحد البحرى .....

الحد الغربي ومساحته ..... متراً مربعاً ومقام على أرض مؤجرة حكراً  
من وزارة الأوقاف .

ثالثاً - تم هذا البيع لقاء مبلغ اجمالى قدره ..... دفعه الطرف  
الثانى فى مجلس العقد نقداً وعدناً ويعتبر توقيعه على العقد بمثابة  
ايصال باستلام الثمن .

رابعاً - يقر الطرف الثانى انه عاين العقار المبيع للمعاينة التامة النافية  
للجهالة شرعاً وقانوناً وانه قبله بحالته وليس من حقه الرجوع فى البيع  
والا حق للطرف الاول رد نصف الثمن المدفوع فقط .

خامساً - يقر الطرف الثانى بأنه تسلم كافة الأوراق الخاصة بملكية  
العقار وكذا عقود الايجار ويكون منذ تاريخ هذا العقد مسئولاً وحده أمام  
كافة الجهات الرسمية والادارية وعلى الأخص وزارة الأوقاف عن جميع  
الالتزامات التى تفرضها القوانين النافذة وكذلك الضرائب العقارية  
وغيرها من التكاليف كما يكون له وحده حق الانتفاع بالعقار وتحصيل  
الريع وتنتهى مسئولية الطرف الاول بكافة صورها ابتداء من تاريخ هذا  
العقد .

سادساً - يقر الطرف الاول ان العقار المبيع خالى من أية حقوق  
عينية أصلية أو تبعية تكون قد تترتب بفعل الطرف الاول مع الأخذ فى  
الاعتبار ما جاء بالتمهيد من ان الأرض المقام عليها البناء مؤجرة حكراً  
لمورث الطرفين من وزارة الأوقاف بما لا يجوز معه للطرف الثانى الادعاء  
مستقبلاً بجهله بهذه الحقيقة .

سابعاً - ألت ملكية البناء للطرف الاول بالميراث الشرعى اما الأرض  
فهى ملك لوزارة الأوقاف ومؤجرة بطريق الحكر ويحل الطرف الثانى  
حلولاً قانونياً محل الطرف الاول فى حقوق الانتفاع وتحمل الالتزامات  
المقررة قانوناً .

ثامناً - يقر الطرفان بما ورد بالقسمة الودية المشار إليها فى  
التمهيد والتى تمت فى أعقاب وفاة مورثهما وتظل حقوق الطرف الثانى  
على الدكاكين قائمة دون تعرض للطرف الاول له فى ذلك .

تاسعاً - يتعهد الطرفان بالحضور أمام أى جهة لتوثيق هذا العقد وإذا تخلف أحدهما جاز للآخر اتخاذ الاجراءات القانونية لنقل الملكية بما فى ذلك رفع دعوى صحة ونفاذ البيع أو دعوى صحة التوقيع على هذا العقد .

عاشراً - يعتبر العنوان الثابت بصدر هذا العقد هو المحل للمختار لكل من الطرفين وتكون الاعلانات والمراسلات والأوراق التى تجرى على هذه العناوين صحيحة ومنتجة لأثارها قانوناً .

حادى عشر - يكون الاختصاص بتغير وتفسير هذا العقد لحكمة ..... الابتدائية وجزئياتها .

ثانى عشر - تمرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة موقعة منهما .

توقيع الطرف الثانى

توقيع أفراد الطرف الأول

## صيغة رقم (٥٢) قائمة بقيد حق امتياز البائع

محررة من :

السيد / ..... المقيم ..... ومحل الاختار مكتب  
الاستاذ ..... المحامي .....

ضد

السيد / ..... المقيم .....

انه في يوم ..... الموافق ..... الساعة ..... بمكتب توثيق .....  
بموجب عقد بيع رسمي مؤرخ ..... مع حفظ حق امتياز البائع والمحرر  
بمكتب توثيق ..... بتاريخ ..... تحت رقم ..... ضماناً وتأميناً لاسداد  
للمبلغ الآتية :

مبلغ ..... الباقي من اصل الثمن المستحق في ..... (ملحوظة  
للفروض ان الدين استحق فعلاً) .

مبلغ ..... قيمة الفوائد القانونية بواقع ٤ ٪ سنوياً في السنة  
من ..... إلى .....

مبلغ ..... فوائد تأخير متفق عليها بواقع جنيه واحد عن كل يوم  
تأخير .

مبلغ ..... من تحت حساب للصروفات .

جملة المبلغ وقدرها .....

ومن المقرر ان الشئ للبيع بموجب العقد الرسمي المشار اليه هو  
عبارة عن منزل مساحته ..... مقام على ارض مساحتها ..... وهو  
مكون من ..... طابق ..... ويغل ريعاً سنوياً قدره ..... ويقع



بجهة ..... ومحدد بالحدود الآتية ..... الحد البحرى ..... الحد  
الشرقى ..... الحد القبلى ..... الحد الغربى .....  
وبما ذكر تحررت هذه القائمة وموقع عليها من الطالب .  
توايع الطالب (البائع)

## صيغة رقم (٥٣) عقد بيع حق انتفاع إلى قاصر مدى الحياة والثمن تبرعاً

أنه في يوم ..... هـد بين كل من :  
(١) السيدة / ..... للمقيمة .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... بصفته ولياً طبيعياً على ولده القاصر  
..... والمقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

تصهيد - الطرف الأول جدة القاصر ..... لوالدته وهو مشمول  
بولاية والده الطرف الثاني وحيث تمتلك الطرف الأول العقار رقم .....  
الكائن بجهة ..... والمحدد بالحدود الآتية..... و ..... و .....  
ولما كانت الطرف الأول ترغب في تقرير حق انتفاع لحفيدها على  
إحدى شقق العقار مدى الحياة فقد اتفق الطرفان على ما يلي :  
لولا - التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً - تنازلت الطرف الأول إلى القاصر المشمول بولاية الطرف  
الثاني عن حق الانتفاع بالشقة رقم ..... بالدور ..... بالمعقار المبين  
بالتصهيد والملوك للطرف الأول وهذا التنازل بدون مقابل ويسرى حق  
القاصر في الانتفاع بالعين مدى حياته .

ثالثاً - إذا توفى الطرف الأول أثناء سريان العقد يتحول حق  
الانتفاع إلى حق تملك مطلق للقاصر ويكون له كافة حقوق الملكية من  
استعمال واستغلال وتصرف ويعتبر الثمن في هذه الحالة مدفوعاً  
تبرعاً من الطرف الأول .

رابعاً - يقر الطرف الثاني بأنه تسلم العين موضوع هذا العقد

ويتعهد بالمحافظة عليها وتمكين القاصر من الانتفاع بها حتى بلوغ سن الرشد ويتعهد بتسليمها إليه بعد البلوغ لممارسة كافة حقوق الانتفاع وحقوق التملك في حالة تحقق الشرط المشار إليه بالبنـد السابق .

**خامساً -** يقر الطرف الأول بأن العين محل هذا العقد خالية من أية حقوق للغير ويتعهد بضمان عدم التعرض .

**سادساً -** لا تدخل العين موضوع هذا التعاقد ضمن مفردات التركة في حالة وفاة الطرف الأول ولا يجوز لأي من الورثة الشرعيين التعرض للطرف الثاني (بصفته) .

**سابعاً -** لا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بأية مبالغ أو قيمة ايجارية أو مقابل انتفاع طوال سريان العقد .

**ثامناً -** يتحمل الطرف الأول كافة التكاليف والعوائد والرسوم والضرائب وغيرها من المصروفات اللازمة لسريان هذا العقد .

**تاسعاً -** الاختصاص لمحاكم .....

**عاشرًا -** تمرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٥٤) عقد بيع بالعينة

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم .....

طرف ثاني مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك عدد ..... من (تذكر السلعة) وعدد ..... من (تذكر السلعة ومواصفاتها) وذلك طبقاً للعينة التي سبق أن وافق عليها ووقع عليها الطرفان والتي يحتفظ كل واحد منهما بواحدة من هذه العينة ويتعهد الطرف الأول بتوريد الكميات المتفق عليها في موعد اتصاه ..... من تاريخه .

ثانياً - اتفق الطرفان على أن يكون ثمن البضاعة مبلغ ..... لكل وحدة (تذكر السلعة ونوعها ومواصفاتها ) ويتم التسليم بجهة ..... مقابل آتون استلام يوقعها الطرف الثاني .

ثالثاً - للطرف الثاني حق معاينة البضاعة عند تسليمها إليه ويعتبر توقيعه بالاستلام بمثابة اقرار منه بأن السلع الموردة مطابقة لمواصفات العينة بما لا يحق له معه أن يدعى عكس ذلك بعد الاستلام .

رابعاً - دفع الطرف الثاني للطرف الأول عند استلام العينة مبلغ ..... كعربون عن الصفقة كلها ويتعهد بسداد باقى الثمن فور استلام البضاعة ويتم السداد نقداً أو بشيك مصرفى مقبول الدفع .

(ملحوظة - يجوز النص على أن يسقط باقى الثمن ويجب تحديد ذلك تفصيلاً في العقد) .

**خامساً -** في حالة تأخير الطرف الأول عن إرسال البضاعة للطرف الثاني يكون من حق الأخير أن يفسخ العقد مع إلزام الأول بغرامة مبالغ ..... عن كل يوم كتعويض اتفقاى ارتضاه الطرفان .

**سادساً -** يكون الاختصاص لمحاكم .....

**سابعاً -** تصدر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٥٥) عقد بيع مزرعة تحت الانشاء

أنه في يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلي :

تمهيد - الطرف الأول يمتلك بطريق وضع اليد أرضاً صحراوية بناحية العياط مساحتها ٢٨ فداناً محددة بالحدود الآتية ..... الحد الشرقي ..... الحد القبلي ..... الحد الغربي ..... الحد البحري ..... وقد اتخذ إجراءات التملك من الجهات الإدارية المختصة (المحافظة أو غيرها) كما قام بإنشاء مبنى كاستراحة ومبنى آخر لأعداده لتربية المواشي والأغنام وذلك وفقاً للتراخيص الصادرة من إدارة الحى وقام بإدخال الكهرباء رسمياً للمزرعة كما قام باستصلاح الأرض وزرعها بالحاصل والفاكهة التى لا تزال فى طور النمو كما قام بتدبير مورد للمياه لرى الأرض بموافقة الجهات المختصة وقام بمد شبكة الرى للأرض كما قام باتخاذ إجراءات تملك الأرض .

ونظراً لعدم التفريغ وعدم الخبرة فقد عرض المزرعة للبيع ووافق الطرف الثانى على ذلك فاتفق الطرفان عليه بالشروط الآتية :

أولاً - التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً - تم هذا البيع لقاء مبلغ ..... دفع الطرف الثانى منها ..... والباقى وقدره ..... يقسط على ثمانية أقساط ريع سنوية قيمة كل قسط ..... بدون فوائد (أو بفوائد ٤٪ سنوياً) .

**ثالثاً -** يقر الطرف الثانى بأنه عاين للمزرعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وقبلها بحالتها .

**رابعاً -** يقر الطرف الأول بأن المزرعة للباعة كالت إليه أرضها بطريق وضع اليد وبأنه تم اتخاذ إجراءات التملك مع الجهات الحكومية المختصة وبأن كافة المباني المشيدة على الأرض وكذا المرافق وشبكة الري والمواسير والخزانات قد أنشئت بنفقات من مال الطرف الأول .

**خامساً -** مع الأخذ فى الاعتبار أن الأرض مملوكة بوضع اليد يضمن الطرف الأول أنها خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظامرة كانت أو خفية كما أنها خالية من كافة الالتزامات المتعلقة بالغير .

**سادساً -** يقر الطرف الثانى بأنه تسلم أوراق المزرعة ويتعهد بالاستمرار فى اتخاذ إجراءات التملك مع الجهات المختصة بون مسئولية على الطرف الأول فى ذلك .

**سابعاً -** يلتزم الطرف الثانى بكافة التكاليف المقررة على الأرض والمزرعة فى مواجهة الجهات الحكومية وفقاً للقوانين النافذة كما لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أى شئ منذ تاريخ هذا العقد .

**ثامناً -** يحق للطرف الثانى اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لنقل الملكية ويتعهد الطرف الأول بالحضور أمام أى جهة للاقرار بهذا البيع ولا يتحمل الطرف الأول أية نفقات أو مصروفات سواء فى الحال والمستقبل .

**تاسعاً -** يقر الطرف الأول بهنازله نهائياً للطرف الثانى عن حقه فى تملك الأرض ويتعهد بالاقرار بذلك أمام الجهات المختصة ويكون للطرف الثانى الحق فى الاستمرار فى اتخاذ إجراءات نقل الملكية .

**عاشراً -** تعتبر جميع المنشآت القائمة على الأرض مملوكة للطرف الثانى منذ تاريخ هذا العقد بما فى ذلك الثروة الحيوانية (تذكر بيانها تفصيلاً) والأرض المزروعة وكافة شبكات وخزانات وطملمبات المياه

والبنور والأسمدة وغيرها وفقاً لما هو موضح تفصيلاً بملحق العقد  
(ينكر فى ملحق العقد هذه الأشياء ومواصفاتها بالتفصيل) .

حادى عشر - للطرف الثانى الحق فى اجراء ما يراه من انشاءات  
جديدة على الأرض وله حق زراعتها بالكيفية التى يراها دون تدخل أو  
اعتراض من الطرف الأول .

ثانى عشر - لا يحق للطرف الثانى التصرف فى المزرعة أو  
تأجيرها للغير أو تقرير أى حق من حقوق الانتفاع عليها إلا بعد سداد  
باقى الثمن والحصول على مخالصة نهائية من الطرف الأول ويكون  
الطرف الثانى مسئولاً وحده عن مخالفة هذه الالتزامات .

ثالث عشر - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط من باقى  
الثمن تحل جميع الأقساط ويكون للطرف الأول حق امتياز على الأرض  
وما عليها من منشآت وأشياء جديدة يكون الطرف الثانى قد أقامها .

رابع عشر - إذا هلكت المزرعة أثناء سريان العقد يكون الطرف  
الثانى ملزماً بسداد باقى أقساط الثمن كاملة فى مواعيدها حتى ولو  
كان الهلاك بفعل الغير أو بسبب القوة القاهرة .

خامس عشر - يكون الاختصاص لمحكمة .....

سادس عشر - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى



## أهم مبادئ محكمة النقض في عقد البيع

من أركان عقد البيع تعيين المحل :

حكم بأن : تمسك الطاعنين بتعيين للبيع وتبذلهما على ذلك بوضع يدهما عليه تنفيذاً لعقد شرائهما له ويحكمين ضمنتهما الحكمة مطلب لحالة الدعوى للتحقيق دفاع جوهرى ، التفات الحكم المطعون فيه عنه وعدم مواجهته له بما يصلح رداً عليه مكتفياً بقالة عدم تعيين الأرض المباعة تعييناً كافياً لعدم ذكر رقم القطعة أو حدودها رغم ما أثبتته من أن المبيع ذاته محل عقد بيع آخر صادر من المطعون ضده الأول إلى المشتري الثانى قصور مبطل للحكم .

الشرط الصريح الفاسخ :

حكم بأن : الشرط الصريح الفاسخ المقرر جزاء عدم الوفاء بالباقي من الثمن لا يتحقق إلا إذا كان التخلف بغير حق فإن قام الحق فى الحبس فلا اعمال للشرط الفاسخ ولو كان صريحاً وللمشتري الحق فى حبس باقى الثمن حتى يتيقن من زوال الخطر الذى يهدده (١) .

والشرط الصريح الفاسخ عدم تحققه إذا كان عدم الوفاء بالثمن له اساس قانونى يبرره (٢) .

وبأن الشرط الصريح الفاسخ المقرر جزاء عدم وفاء المشتري بالثمن فى ميعاده المتفق عليه لا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فإن كان من حق المشتري قانوناً أن يحبس الثمن عن البائع فلا محل لاعمال الشرط الفاسخ ولو كان صريحاً (٣) .

(١) الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٢/٢/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٨/١١/١٩٨٢ .

(٣) الطعن رقم ١٤٧٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٥/١١/١٩٨١ .

وإذا لم يتضمن عقد البيع الشرط الصريح الفاسخ فيتعين لاجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي وله أن يتوقى صدور الحكم بالفسخ بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره يستوى في ذلك أن يكون حسن النية أو سيئها ويعود هذا الحق للمشتري في حالة الحكم بنقض الحكم لهذا الوجه (١).

وبأن تمسك الخصم بعدم تحقق الشرط الصريح الفاسخ لأن البائع لم يسع إليه في موطنه للمطالبة بباقي الثمن في موعده أو يعذره بالوفاء به اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع قصور (٢) .

وبأن الشرط الصريح الفاسخ متى وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد فإن إيداع باقى الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انقضاؤه (٣) .

وحكم بأن : طلب انفساخ عقدي بيع مختلفين لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بعدم الوفاء بباقي الثمن . وجوب تحقق المحكمة من المبالغ المسددة في كل عقد على حدة (٤) .

كما حكم بأن : الشرط الصريح الفاسخ - خلو عقد البيع منه وثبوت وفاء الطاعنين بباقي الثمن أمام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل المطعون ضده بالجلسة وقبوله العرض واستلامه المبلغ - اثره - امتناع اجابة طلب الفسخ - اقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالفسخ على اساس الشرط الفاسخ الضمني وعلى أن الفسخ وقع وفقاً للعقد من تاريخ التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشأ للفسخ بل مقرر له - خطأ (٥) .

---

(١) الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢١ .

(٣) الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٦/١ .

(٤) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٧ .

(٥) الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٩ .

## الشرط الواقف :

من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة ويكون الالتزام في فترة التعليق موجوباً غير أن وجوده ليس مؤكداً مما يترتب عليه أنه لا يجوز للدائن خلالها أن يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبراً أو اختياراً طالما لم يتحقق الشرط (١) .

## آثار عقد البيع :

وحكم بأن : عقد البيع العرفي ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعوى المرتبطة به ويكون له طلب طرد الغاصب واتخاذ اجراءات قطع التقادم حتى ولو كان عقده محل منازعة من واضع اليد أو الغير لأن هذه المنازعة لا تعد بذاتها مانعاً قانونياً يمنع من اتخاذ اجراءات قطع التقادم ضد واضع اليد على المبيع (٢) .

والنص في الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني على أن للمشتري ثمرة البيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً - هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع فيملك المشتري الثمرات والنماء في المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مختلف ، يستوى في بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد (٣) .

من آثار عقد البيع العرفي نقل منفعة المبيع للمشتري من تاريخ

(١) الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/٢٠ .

(٢) الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٩ .

(٣) الطعن رقم ٤٤٤١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٨ .

إبرام البيع فيملك المشتري الثمرات والنماء في المنقول والعقار على  
الصواء دون اشتراط التسجيل في العقار لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع  
إلى المشتري ولو لم يسجل العقد (١) .

والمشتري بعقد ابتدائي غير مسجل ، جواز تمسكه بصورية عقد  
المشتري الآخر من ذات البائع ولو سجل عقده (٢) .

وعقد البيع ولو لم يكن مشهوراً بنقل إلى المشتري منفعة المبيع  
وكافة الحقوق المتعلقة به ومن ثم يكون للمشتري أن يحل محل البائع  
في هذه الحقوق قبل باقى الشركاء للمشتاعين في العقار ومنها تمكين  
من الانتفاع بما كان البائع له يضع اليد عليه ويحوزه وينتفع به بما  
يوازى حصته في هذا العقار (٣) .

### حقوق والتزامات البائع :

لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشتري أو  
إذا سلم الشيء المبيع وكان هذا الشيء قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات  
أخرى هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ولا يمنع  
استحقاق البائع لفوائد الثمن أن يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلاً أو أن  
يكون للمشتري الحق في حبسه مادام قد وضع يده على الأطلاق المبيعة  
وكان في استطاعته أن يحصل على ثمارها (٤) .

وضمن البائع بعدم التعرض للمشتري مؤيد يتولد عن عقد البيع  
ولو لم يكن مشهوراً ولا يجوز للبائع دفع دعوى المشتري بصحة ونفاذ  
عقد البيع بسقوطها بالتقادم الطويل لأن هذا الدفاع من قبيل المنازعة  
للمتعة قانوناً على البائع بمقتضى التزامه بالضمن (٥) ، كما لا يجوز

- 
- (١) الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ .
  - (٢) الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨ .
  - (٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .
  - (٤) الطعن رقم ٧٩٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/١/١٨ .
  - (٥) الطعن رقم ١٢٩٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦ .

لورثة البائع تثبتت ملكيتهم على العين المبيعة إذ يعتبر ذلك إخلالاً بالتزامهم بعدم التعرض الذي هو التزام مورثهم حتى ولو لم يسجل العقد (١) .

ونشوء ضمان البائع لاستحقاق للبيع شرطه أن يكون الغير المتعرض للمشتري على حق في تعرضه وفي هذه الحالة للبائع دفع رجوع المشتري عليه بموجب الضمان باثبات أن المتعرض لم يكن على حق في دعواه وأن المشتري قد شرع في الإقرار أو في التصالح معه (مادة ٤٤١ مدني) (٢) .

كما لا يشترط لقيام ضمان الاستحقاق صدور حكم بنزع ملكية البيع من المشتري (٣) .

والتعرض القانوني الصادر من الغير قد يتحقق باخطار البائع في وقت ملائم أما إذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى فأقام المشتري دعواه على البائع بالضمان فلا يكون هناك محل للاخطار (٤) .

كما أن تقادم ثمار البيع رخصة شرعت لمصلحة المدين فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بها من تلقاء نفسها (٥) .

وابداء البائع أي دفع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة في دعوى صحة التعاقد التي يقيمها عليه المشتري لا تعتبر من قبيل التعرض الشخصي الذي يضمنه البائع في مفهوم المادة ٤٤٩ مدني (٦) .

وحكم بأن : حلول الشفيع محل للمشتري في حقوقه والتزاماته (م ٩٤٥ مدني) مفاده تحمل البائع دون المشتري في مواجهة الشفيع

- 
- (١) الطعن ١٣٧١ لسنة ٦٢ في جلسة ١٧/١١/١٩٩٨ .
  - (٢) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ في جلسة ٢٨/٦/٢٠٠٠ .
  - (٣) الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٦ في جلسة ١٨/١١/١٩٨٢ .
  - (٤) الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ في جلسة ٢٧/٤/١٩٧٨ .
  - (٥) الطعن رقم ٨٩٢ لسنة ٤٧ في جلسة ٢٤/٣/١٩٨١ .
  - (٦) الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ في جلسة ٣١/١/١٩٨٠ .

بكافة التزاماته قبله (١) ، وبأن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل ، وبأن البائع للعقار الذى لم يسجل عقده له حق لتنفيذ على العقار علة ذلك أن ملكيته لازالت على نعمة البائع (٢) ، والحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع لا يرتب بذاته انتقال الملكية - تراخيها إلى ما بعد حصول التسجيل (٣) .

كما حكم : بأن تصرف البائع فى المنقول المعين بالذات لمشتري ثانٍ تصرف من غير مالك علة ذلك تعرض المشتري الأول للثانى وحق الأخير فى الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق (٤) .

وحكم بأن : دعوى المطعون ضده الأول بطلب الزام الطاعن بأن يرد إليه المبلغ الذى دفعه للمطعون ضدها الثانية أحد شركائه على الشيوع فى الملكية لدفع تعرضها له بالدعوى التى أقامتها ضده مدعية فيها ملكيتها لجزء من المقرر للمباع له من الطاعن - تمسك الأخير بحقه كمالك على الشيوع فى بيع قدرًا مقررًا من نصين وإن ما باعه للمطعون ضده الأول يقل عن نصيبه الشرعى الذى آل إليه فى كامل تركة مورثه - دفاع جوهرى - اغفال الحكم بحته قصور (٥) .

### ضمان العجز والعيوب الخفية :

تمسك الطاعن بعدم علمه بالعيوب فى العين المباعة إلا بصدر قرار اللجنة الهندسية لمجلس المدينة بتصديق العقار لعيوب يرجع إلى سوء صنعة البناء تعتمد البائع إخفاءه عنه مما يحق له حبس باقى الثمن المتفق عليه - دفاع جوهرى - التفات الحكم للمطعون عليه عن بحثه على قالة أنه أقام دعواه بعد مرور سنة من تاريخ تسلمه المبنى حال

---

(١) الطعن ٥٢٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١١ .

(٢) الطعن رقم ٩٨٤ لسنة ٤٩ ق ١٩٨٢/٥/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ١٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ .

(٤) الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٨ .

(٥) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ .

أنه لا تلازم حتمى بين تسليم المبيع للمشتري وسقوط الحق فى ضمان العيب - خطأ وقصور (١) .

والتزام البائع بضمان صلاحية المبيع للعمل لمدة المتفق عليها شرطه وجوب اخطاره بالخلل فى المبيع فى مدة شهر من ظهوره ورفع الدعوى بذلك خلال ستة أشهر من هذا الاخطار - جواز الاتفاق على ما يخالف تلك القواعد لعدم تعلقها بالنتظام العام (٢) (مادة ٤٥٥ مئضى) .

فإنما اقام المشتري دعواه بعد أكثر من ستة أشهر من تاريخ اخطاره البائع بظهور عيب فى المبيع بما يخالف مدة الضمان المتفق عليها - قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بسقوط حقه فى الضمان بالتقادم خطأ فى تطبيق القانون (٣) .

وحكم بأن طلب المطعون عليه فى دعواه الحكم له برد ما يقابل النقص فى مساحة المبيع من الثمن الذى دفعه للطاعنة وتعويضه عن الضرر لوقوع قدر من المساحة المباعة داخل خط التنظيم - المقصود منه - تعلقه بالعجز فى البيع عن المتفق عليه بالعقد - عدم استناده إلى قوأت صفة خاصة من صفات المبيع أو ادعاء آلة طارئة عليه والتى يترتب عليها قوأت الغرض أو الغاية التى أعد للمبيع من أجلها (٤) .

كما حكم بأن انتهاء الحكم المطعون فيه فى تكييفه للدعوى إلى أن أساسها مسئولية البائع عن العيب الخفى والتفاتة عن الشروط والأسس المتفق عليها فى عقد البيع عند وجود نقص فى المساحة المباعة ولم يبحث دفاع الطاعنة بانقضاء الدعوى لرفعها بعد قوأت أكثر من ستة من وقت التسليم ، عدم تغطن الحكم المطعون فيه إلى أن اجتماع دعويتين للمشتري إحداهما بضمان مسئولية البائع عن العجز فى البيع والأخرى بضمان العيوب الخفية لا تجب إحصائهما الأخرى أو

---

(١) الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٢/١٥ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ١٠٩٠٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٢ .

(٤) الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٠ .

يترتب عليه اندماجهما لتمييز كل منهما عن الأخرى من حيث الأحكام والتقايم الذى يسير عليها - خطأ وقصور (١) .

وحكم بأن وجود عيب بالمبيع يمكن كشفه بالفحص المعتاد ، التزام المشتري باخطار البائع به خلال مدة مقبولة ، اعتباره قابلاً للمبيع بحالته ويسقط حقه فى الضمان بعدم لخطاره البائع أو إهماله فى فحص المبيع ولو لم تكن مدة تقايم دعوى الضمان قد انقضت ، العيب الذى لا يمكن كشفه بالفحص المعتاد بقاء حق المشتري فى الضمان طوال المدة اللازمة لإجراء الفحص الفنى ، اكتشافه العيب بالفحص ، التزامه باخطار البائع به بمجرد ظهوره وإلا عد قابلاً للمبيع بحالته وسقط حقه فى الضمان ولو لم تكن مدة الضمان قد انقضت (مادة ٤٤٩ منى) (٢) .

وبأن قضاء الحكم الطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى طلب الضمان لعدم اخطاره بالبائعة بالعيب فور علمه به بما يفيد قبوله للمبيع بما فيه من عيب ، صحيح ، النعى عليه بعدم الرد على ما تمسك به الطاعن من رفعه الدعوى خلال سنة ، وروده على غير محل (٢) .

وحكم بأن مسئولية البائع عن ضمان العيوب الخفية شرطها أن تكون العيوب كامنة فى مادة الشئ المبيع ذاته وموجودة فيه وقت تسليم المشتري له وأن تنقص من قيمته بحسب الغرض الذى أعد له وأن يثبت المشتري عدم استطاعته أن يتبينها بنفسه لو فحص المبيع بعناية الرجل المعتاد ما لم يكن البائع قد أكد له خلو المبيع منها أو تعمد إخفاءها غشاً منه (مادة ٤٤٧ منى) (٤) ودعوى الطاعن (المشتري) بمطالبة الطعون ضدهم (البائعين) بتعويض الأضرار التى لحقت نتيجة إخلالهم

---

(١) الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٠/٥/١٩٩٨ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٧/٢/٢٠٠٠ (للحماية العدد الأول ٢٠٠١ ص ٢٨) .

(٤) الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٧/٤/٢٠٠٠ ، مجلة للحماية - العدد الأول ٢٠٠١ صفحة ٢٨ .



بالتزاماتهم التعاقدية الناشئة عن عقد البيع من وجوب توفير مياه الري بالكمية والضغط اللازمين لتشغيل أجهزة الري للحواري أساسها الأحكام العامة للمسئولية العقدية - عدم اعتبارها دعوى بضمان العيوب الخفية ، اثره ، تقادمها بمضى خمس عشرة سنة من وقت اخلال البائع بالتزامه ، قضاء الحكم المطعون فيه باعتبارها دعوى بضمان العيوب الخفية ويتقادمها طبقاً للمادة ٤٥٢ مدنى - خطأ (١) .

### الالتزام بنقل الملكية :

استيفاء عقد البيع أركان انعقاده وشروط صحته - اثره - التزام البائع بالقيام بما هو ضرورى لنقل الملكية إلى المشتري (مادة ٤٢٨ مدنى) - التزام البائع بذلك - التزام بعمل - جواز تنفيذه عيناً (٢) .

وعقد البيع - ولو لم يكن مشهوراً - ينقل إلى المشتري منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ومن ثم يكون للمشتري أن يحل محل البائع فى هذه الحقوق قبل باقى الشركاء المشتاعين فى العقار ومنها تملكه من الانتفاع بما كان البائع له وضع اليد عليه ويحوزه وينتفع بما يوازي حصته فى هذا العقار (٣) .

وحكم بأن شمول عقد البيع عقارات متعددة منفصلة عن بعضها. جواز طلب الشفعة فى العقار الذى توافرت فيه لدى الشفيع أسبابها . لا يعد ذلك تجزئة للشفعة . الاستثناء . أن يكون الباقي من العقارات غير صالح لما أريد له من انتفاع بدون العقار المشفوع فيه . عبء إثبات ذلك على عاتق مدعيه (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٧/٤/٢٠٠٠ مجلة المحاماة - العدد الأول ٢٠٠١ صفحة ٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٢٥١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٥/١١/١٩٩٧ .

(٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠/١٢/٢٠٠٠ (للمستشار محمد وهبة محمد ، أحدث أحكام نقض ٢٠٠١ صفحة ٩) .

(٤) الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ٧/٦/١٩٧٩ .

ويكفي اختصاص الشفيع للبائع والمشتري للأطيان للشفوع فيها ،  
لا محل لاختصاص البائع الآخر في ذات العقد لعقار آخر منفصل عن  
الأول . الجوار اللاحق لخصومة الأخير . لا يستفيد منه طرفا البيع  
الأول (١) .

#### حقوق والتزامات المشتري :

الثمن ركن أساسي في عقد البيع ، لا يشترط أن يكون معيناً  
بالفعل في العقد . كفاية أن يكون قابلاً للتعيين باتفاق الطرفين صراحة  
أو ضمناً (٢) .

وإن كان ركن الثمن عنصراً جوهرياً في عقد البيع إلا أنه يكفي  
لتوافره أن يكون قابلاً للتقدير تستخلصه محكمة الموضوع من ظروف  
التمتع (٣) .

وقد أجاز المشرع للمشتري حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب  
جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وعلم المشتري بهذا السبب  
وقت الشراء لا يفيد نزوله عن ذلك الحق لأنه قد يكون معتمداً على  
البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ثمنه ولا يلزم لقيام هذا  
الحق وقوع تعرض بالفعل (٤) .

وحق المشتري في حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدي يخشى  
معه نزع المبيع من تحت يده . تقدير جنبة هذا السبب . استقلال قاضي  
الموضوع به متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة (٥) .

وقصر حق المشتري في الحبس على جزء من الثمن يتناسب مع

---

(١) الطعن رقم ١٢٨٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٣٧٨/١٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٥٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٤ .

(٤) الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٠ .

(٥) الطعن رقم ٢٢٣٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩ .

الخطر الذي يهدده . شرطه أن يكون عالماً بمقدار هذا الخطر وقت الحبس (١) .

وحق المشتري في حبس الثمن يقوم إذا تبين وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ولو كان عالماً بوجود هذا السبب عند التعاقد (٢) .

وأجاز المشرع للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس ما لم يكن قد انقضى من الثمن ولو كان مستحق الأداء إذا خيف على المبيع أن ينزع من يده وذلك حتى يزول الخطر الذي يتهده (٣) .

وحكم بأن : تأمين للمشتري على السيارة المباعة مع احتفاظ البائع بحق الملكية لحين سداد باقي الثمن استحقاق المؤمن له لقيمة ما لحق المبيع من أضرار . حق البائع المستند من عقد التأمين اقتصراره على مقابل التأمين في حالة الهلاك الكلي (٤) .

وحكم بأن الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في العقد عن التأخير في سداد باقي الثمن وقبول البائع للوفاء المتأخر - أثره اعتباره متنازلاً عن أعمال الشرط الفاسخ الصريح (٥) ، وبأن قاعدة استحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى سلم المبيع للمشتري وكان قابلاً لإنتاج ثمرات (١/٤٥٨م مدني - عدم تعلقها بالنظام العام - وجوب تمسك البائع بها (٦) ، وقبض البائع مبلغاً من مؤجل الثمن بعد الميعاد المتفق عليه يفيد تنازله عن الشرط الفاسخ (٧) .

---

(١) الطعن رقم ٢٨٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧ .

(٢) الطعن رقم ٢٨٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧ .

(٣) الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٣٠ .

(٤) الطعن رقم ٧٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩ .

(٥) الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣ .

(٦) الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٣ .

(٧) الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٤ .

والمشتري عند استحقاق كل للبيع الخيار بين دعوى الإبطال والفسخ وضمان الاستحقاق (م ٤٤٣ مدني) ودعوى ضمان الاستحقاق هي دعوى تنقيد بمقابل تفترض بقاء العقد - القضاء برفض الدفع بعدم قبولها لرفعها قبل صدور حكم بفسخ العقد صحيح (١) .

وحق المشتري في التعويض عن ضمان الاستحقاق شرطه أن يكون حسن النية وقت البيع غير عالم بسبب الاستحقاق - عدم لزوم وقوع خطأ من البائع (٢) .

كما حكم بأنه : إذا كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك بحقه في حبس الثمن على سند من اتيان الشركة المطعون ضدها وتابعيها أفعالاً مادية أعاققت وصول مياه الري إلى أرضه بما يكفي لزراعتها ولبلل على ذلك بما قدمه من محاضر إدارية لجرى محروها معايمة للأرض وللتعديلات التي نسبها إلى الشركة وكان هذا الدفاع جوهرياً إذ من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، وكان لا يغير من ذلك نص البند التاسع عشر من كراسة الشروط - إذ هو لا يدل - صراحة أو ضمناً - على تنازل الطاعن عن حقه في حبس الثمن القائم على إخلال الشركة البائعة بالتزامها بضمان تعرضها الشخصي ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن هذا الدفاع بأنياً قضاه بالفسخ على ما استخلصه من البند التاسع عشر المشار إليه من تنازل الطاعن عن حقه في الحبس وبما أورده تقرير الخبير من أن المطعون ضدها ليست مسئولة عن ري أرض الطاعن وإنما هي مسئولة وزارة الري وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه الأمر الذي يجعله متسماً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبب فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون (٣) .

ومن حقوق المشتري الحق في حبس الثمن فقد حكم بأن

---

(١) ، (٢) الطعن رقم ٢٩٨٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٨٤٨٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٧ .

تمسك الطاعن بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل عقد البيع موضوع التنازع ولم يشرفه بسند ملكية بما يخوله الحق في حبس باقي الثمن - قضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الدفع استناداً لخلو العقد من النص على هذا الحق - خطأ وقصور (١) .

### تزاحم المشترين للعقار :

توقيع المشتري الثاني كشاهد على عقد بيع المشتري الأول الذي لم يسجل لا يحول دون كسبه ملكية المبيع بمقتضى عقده الثاني الذي باشر إلى تسجيله ولو توأماً مع البائع - علة ذلك - طعن المشتري الأول بالدعوى البوليصة غير منتج في التخلص من آثار هذا العقد المسجل النعى على الحكم المطعون فيه اغفاله تحقيق هذا الطعن غير مجد (٢) .

وحكم بأن مشتري العقار سواء سجل عقده أو لم يسجله يعتبر - وعلى ما استقر عليه قضاء النقض - من الغير بالنسبة للبيع الآخر الصادر من البائع عن ذات البيع وله باعتباره خلفاً خاصاً أن يتمسك بصورية العقد الآخر - ولو كان مسجلاً - صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو آثار هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته بائناً للبائع في الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له أن يتمسك بتلك الصورية لازالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق أثر عقده ويصبح له هذه الصفة - وفقاً لصريح نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدني - أن يثبت صورية العقد الذي أضربه طريق الاثبات كافة باعتباره من الغير في أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٤٦٩٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ - للحامدة - المرجع السابق ص ٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٤ .

(٣) الطعن رقم ٣٩٠٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١١ - المستشار محمد وهبة محمد المرجع السابق ص ١١ .

## الصورىة فى عقد البىع :

الصورىة التى تقوم على اخفاء العقد لبيع وفاء تعد تحايلاً على القانون وتتضمن صورىة تدلىسىة يجوز إثباتها بين المتعاقدين بكافة طرق الإثبات بما فىها البىنة وقرائن الأحوال ولا يشترط الكتابة لإثباتها بين المتعاقدين (١) .

وحكم بأن : عقد البىع يجوز الطعن فىه بالصورىة أو بالدعوى البولىصىة وان بحث الحكم الدعوى البولىصىة رغم قصر الخصم دفاعه على الطعن بالصورىة . تزىد فى الأسباب لا يعيبه (٢) .

وحكم بأن : تمسك الطاعن بصورىة عقد البىع الصادر من البائع له إلى الماطعون ضدها الأول عن عقار النزاع صورىة مطلقة وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى - التفات الحكم عنه لعدم تسجيل الطاعن عقد شرائه لذات العقار بما يجوز للبائع له بىعه لآخر- قصور (٣) .

وحكم بأن : تدخل الطاعن فى دعوى صحة ونفاذ عقد البىع المقامة من الماطعون ضده الأول باعتباره مشترياً لعين النزاع من ذات البائع له أو تمسكه بصورىة عقد البىع موضوع الدعوى صورىة مطلقة ، انتهاء الحكم للمطعون فىه إلى رفض هذا الدفاع استناداً لانتفاء مصلحته فىه لعدم انتقال ملكىة المبيع إليه . خطأ وقصور (٤) .

وبأن للمشتري ولو لم يكن عقد مسجلاً أن يتمسك بصورىة عقد المشتري الآخر الذى سجل عقده صورىة مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته ناشئاً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البىع الصادر إليه يكون له التمسك بتلك الصورىة

(١) الطعن رقم ٩١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٧/٩ .

(٤) الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢ .

لإزالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق أثر عقده ، وله أن يثبت هذه الصورية بكافة طرق الإثبات ولا يغير من ذلك أن يكون هذا العقد مسجلاً فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصوري جدياً كما أن التسجيل لا يكفي وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدي (١) .

وإذا كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد البيع المؤرخ ..... الصادر من مورثهم للمطعون ضده الأول وأنه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته وكان من شأن هذا الدفاع - لو صح - أن يكون عقد البيع منعماً لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم المبيع فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه (٢) .

وأن مشتري العقار سواء سجل عقده أو لم يسجله يعتبر - وعلى ما استقر عليه قضاء النقض - من الغير بالنسبة للبيع الآخر الصادر من البائع عن ذات المبيع ، وله باعتباره خلفاً خاصاً أن يتمسك بصورية العقد الآخر - ولو كان مسجلاً صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته دائناً للبائع في الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له أن يتمسك بذلك الصورية لإزالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق أثر عقده ويصبح له هذه الصفة - وفقاً لصريح نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدني - أن يثبت صورية العقد الذي أضر به بطرق الإثبات كافة باعتباره من الغير في أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر (٣) .

(١) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٤٧٣٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٩٠٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١١ .

وإذا كان الثابت في الأوراق أن الطاعن تمسك أمام درجتى التقاضى بصورية عقد البيع المسجل برقم..... الصادر للمطعون ضده الثانى من المطعون ضده الأول الذى سبق أن باع ذات شقة النزاع إلى الطاعن بالعقد الابتدائى المؤرخ ..... صورية مطلقة وساق على دفاعه قرائن عدة فى صحيفة الاستئناف ، وصمم على ذلك فى مذكرة دفاعه أمام محكمة الاستئناف ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهري ولم يعن ببحثه وتحصيله وصولاً إلى وجه الحق فيه ، مع أنه لو صح لتغيير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع مما يوجب نقضه (١) .

وإذا كان من يتمسك بصورية العقد الابتدائى صورية مطلقة قد طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات هذه الصورية - ولم يثبت فى الأوراق التخلّى عن هذا الدفاع صراحة أو ضمناً - وكان من شأن هذا الدفاع - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم للمطعون فيه رغم أنه أورد هذا الدفاع فى مدوناته لم يعن ببحثه وتحصيله والرد عليه وجاءت أسبابه خلواً من الفصل فيه ومن ثم يكون مشوباً بقصور فى التسبيب من شأنه إبطال الحكم مما يعيبه ويوجب نقضه (٢) .

وتدخل الطاعن فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المقامة من المطعون ضده الأول باعتباره مشترياً لعين النزاع من ذات البائع له ، تمسكه بصورة عقد البيع ، تمسكه بصورة عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض هذا الدفاع استناداً لانتفاء مصلحته فيه لعدم انتقال ملكية للبيع إليه - خطأ وقصور (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٣٩٠٦ - السابق .

(٣) الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢ .



### التمسك بتزوير عقد البيع اللاحق :

حكم بأن تمسك المطعون ضدها - البائعة - بأن عقد البيع موضوع الدعوى مزور عليها - عدم تقديم الطاعة (المشتري) هذا العقد لاتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير عليه بمقولة أنه مودع بمكتب الشهر العقاري دون أن تقيم الدليل على استحالة سحبه أو تطلب تمكينها من اثبات ذلك ، قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعة بصحة ونفاذ العقد تأسيساً على عدم تقديمها له دون عنر مقبول ، كفايته لحمل قضائه ، اثبات الحكم المستأنف اطلاعه على عقد بيع مقدم من الطاعة ومثيل بتوقيع منسوب صدوره إلى المطعون عليها لا اثر له ، علة ذلك ، تعيب الحكم المطعون فيه في هذا الشأن جنل مما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز اثارته أمام محكمة النقض (١) .

وإذا تمسك المدعى بأن التوقيع مزور عليه أو أنه ليس له كفايته بياناً لتزوير التوقيع . ثبوت صحة التوقيع . غير مانع من المنازعة في صحة صلب المحرر (٢) .

تمسك الطاعنة في تقرير الطعن بالتزوير بأن العقد محل الطعن مزور عليها صلباً وتوقيعاً سواء باسمها الأول أو ببصمة خاتمتها وتدلليها على ذلك بما أورده من عبارات أعادت ترديدها بمذكرة شواهد التزوير دون أن يصدر منها ما يخالفها . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم قبول ادعائها بالتزوير لأنها اقتصررت على المنازعة في توقيعها بالامضاء دون الختم أو الصلب . مخالفة للثابت بالأوراق وفساد في الاستدلال (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩/٤/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٨٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٥/٨/٢٠٠٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٨٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٥/٨/٢٠٠٠ .

## الوعد بالبيع :

متى اتفق الراعد والموعد له على جميع المسائل الجوهرية للبيع للموعد به وعلى المدة التي يجب فيها على الموعد له اظهار رغبته فى الشراء انعقد العقد بمجرد اعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد ولا يؤثر فى صحة انعقاده ونفاذه قيام الخلاف بين الطرفين حول تنفيذ أى منهما لالتزاماته المترتبة عليه وميعاد الوفاء بالثمن لا يعتبر من المسائل الجوهرية بل هو من المسائل التفصيلية التي تقضى فيها المحكمة طبقاً لما تجرى عليه المعاملة وفقاً لأحكام القانون والمعرف والعدالة طالما لم تشترط فى العقد (١) .

## بيع الجذك :

عقد بيع الصيدلية لغير صيدلى او لصيدلى يملك اكثر من صيدليتين . او لصيدلى موظف هو عقد باطل بطلاناً مطلقاً من النظام العام ولا يصححه الشروع فى بيع إحدى الصيدليتين بعد ابرام عقد للبيع الباطل (٢) .

ويشترط لتطبيق نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى الخاصة ببيع الجذك هو توافر الضرورة للجنة فضلاً عن عدم تغيير النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر (٣) .

وبيع المتجر او المصنع جبراً او اختياراً ، اعتبار الراسى عليه الزاد خلفاً خاصاً للمستاجر الأصلي (٤) .

والمشرع لم يضع ضابطاً يستهدى به فى تحديد الضرورة للجنة لبيع المتجر او المصنع وترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع ومن سلطانتها الا تعتبر المرض ضرورة ملجئة إذا كان لا يعوقه عن أداء

---

(١) الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥ .

(٤) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢١ .

عمله بالحل (١) .

من شروط بيع الجذك أن يقدم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف للمؤجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة ويتعين في هذا الضمان أن يكون اضافياً لا يدخل في حساب البضائع الموجودة بالتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حبسها (٢) .

وحكم بأن : تنازل البائع للمشتري في عقد البيع بالجذك عن عقد إيجار المحل للبيع وتعهده بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر من تاريخ استلامه المحل مؤبده ضمان البائع لاستمرار العلاقة الإيجارية (٣) .

### البيع بالعربون :

دلالة دفع العربون . المرجع في بيانها لما استقرت عليه نية المتعاقدين لاعطاء العربون حكمه القانوني ، لحكمة الموضوع استظهار نيتها من ظروف الدعوى لا رقابة لحكمة النقض عليها في ذلك متى أقامت قضاها على أسباب سائفة (٤) .

فدفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه فإذا عدل من دفع العربون ففقد وإذا عدل من قبضه رد ضعفه ولو لم يترتب على العدول أي ضرر (٥) .

وأنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول عن عقد البيع إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع في بيان هذه الدلالة هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء المبلغ المدفوع حكمه القانوني وهل هو بعض الثمن الذي انعقد به البيع باتاً أو أنه عربون في بيع مصحوباً

---

(١) الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨١ .

(٢) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ٣٠/٥/١٩٧٩ .

(٣) الطعن رقم ٢٩٨٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٨/٤/١٩٩٨ .

(٤) الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٤/٥/١٩٧٩ .

(٥) الطعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٤/٧/١٩٨٢ .

بخيار العيول (١) .

تكيف العقد بأنه بيع بات مقرون بشرط جزائي وليس بيعاً  
بغيره هو من اطلاقاً محكمة الموضوع متى ردت قضاءها إلى  
شواهد وأسانيد تؤدي إليه عقلاً (٢) .

### بيع ملك الغير :

طلب المالك الحكم ببطلان بيع الغير ملكه ، التكيف الصحيح  
للدعوى ، طلب الحكم بعدم سريان العقد في حق المالك (٣) .

وبيع الوارث الظاهر ، بيع ملك الغير ، عدم سريانه في حق الوارث  
الحقيقي (٤) .

### بيع الحقوق المتنازع عليها :

بيع الحقوق المتنازع عليها : شرطه أن يكون قد رفعت به دعوى أو  
قام بشأنه نزاع جدي والا يكون ضمن مجموعة أموال بيعت جزافاً  
بثمن واحد (٥) .

### البيع مع الاحتفاظ بحق الانتفاع :

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني أن القرينة التي تضمنتها لا  
تقوم إلا باجتماع شرطين أولهما : احتفاظ المتصرف لنفسه بحياة  
العين المتصرف فيها . ثانيهما : احتفاظه بحقه في الانتفاع بها على أن  
يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته لحساب نفسه ومستنداً إلى حق لا  
يستطيع المتصرف إليه حرمانه منه (٦) .

---

(١) الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١١/١١/١٩٨١ .

(٢) الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٧٨ .

(٣) الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٩/٢/١٩٧٩ .

(٤) الطعن رقم ٤٠١ السابق .

(٥) الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٤/٤/١٩٧٧ .

(٦) الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ٥/٢/١٩٨١ .

## البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية :

البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية بيع بات تام وإن تراضى تنفيذ الالتزام بنقل الملكية إلى حين سداد كامل الثمن فهو ليس بيعاً موقوفاً على شرط سداد الثمن وإنما المعلق على هذا الشرط هو انتقال الملكية فقط ومن ثم ينتج العقد كافة آثار البيع فإذا تم سداد كامل الثمن تحقق الشرط للموقوف عليه تنفيذ الالتزام بنقل الملكية ومن ثم انتقلت إلى المشتري بأثر رجعي من وقت البيع (١) .

## بيع الملك الشائع :

بيع جزء شائع في عقار لعدة مشترين على الشيوع . امتناع الأخذ بالشفعة بالنسبة لنصيب أحد المشترين . لا يمنع أخذ أنصبة المشترين الآخرين بالشفعة . لا يعد ذلك تجزئة للصفقة (٢) .

ولكل مالك على الشيوع حق الملكية في كل ذرة من العقار للمشاع فإذا انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه لا يعد غاصباً له ، فلا يحق لأحد الشركاء الآخرين أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له أن يطلب قسمة هذا العقار أو يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته في الملكية (٣) .

ووضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع، عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع . شرطه . أن لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة أو محلاً لعقد ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء . علة ذلك (٤) .

وإذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه بأن حيازته وانتفاعه بالعين

---

(١) الطعن رقم ٤٦٠٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٩/٧/٥ .

(٢) الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١ .

(٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .

(٤) الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ .

محل النزاع يستند إلى ملكيته لحصة قدرها قيراط في كامل أرض وبناء العقار الكائنة به خلفاً لمورثته خديجة حسن عزت والتي ألت إليها الملكية ميراثاً عن والدها الذي ألت إليه هذه الحصة بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٥٥/٤/٢١ الصادر له من مالك العقار والذي من شأنه أن ينقل له حيازة العين محل النزاع والانتفاع بها والحلول محل مورثته ومن ثم لا يحق للشركاء في العقار الكائن به العين المشار إليها انتزاعها من تحت يده ولا يبقى لهم سوى المطالبة بمقابل انتفاعه بالعين لما قد يزيد عن حصته في الملكية (١) .

وايس في القانون ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب من ورثاؤه ، فهو في ذلك كأي شخص أجنبي عن الشركة يملك متى استوفى وضع يده الشروط الواردة في القانون وهي الظهور والهدوء والاستمرار بنية التملك ، والبحث في تحقق هذه الشروط متروك لقاضي الدعوى لتعلقه بالموضوع متى أقام قضاؤه في ذلك على ما يكفي لتبريره (٢) .

### البيع مع حق التقرير بالشراء :

البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير وإن لم يرد به نص في القانون المدني إلا أنه يجوز التعامل به بشرط أن يحتفظ في العقد بحقه في التقرير بالشراء إلا أنه يجوز التعامل به بشرط أن يحتفظ في العقد بحقه في التقرير بالشراء عن الغير ويتفق مع البائع على مدة يعلن خلالها اسم من اشترى له الصفقة ويعتبر البيع قد صدر من البائع إلى هذا المشتري المستتر مباشرة (٣) .

### البيع الساخر لهبة :

حكم بأن الهبة المستترة في صورة عقد بيع تصبح متى كان العقد

---

(١) الطعن رقم ٢٦٨ السابق .

(٢) الطعن رقم ٣١١٤ لسنة ٦٢ في جلسة ٢٠٠١/٢/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٧ في جلسة ١٩٨١/٤/١٥ .

جامعاً في الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ومن ذلك أن يكون  
مذكوراً به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ولو ثبت بأدلة أخرى أن  
حقيقة نية المتصرف هي التبرع (١) .

وبأن تصرف الأب بالبيع المنجز لابنه القاصر . صحيح ولو كان هبة  
مستترة في صورة عقد بيع ثبوت صورة الثمن ، لا يترتب عليه سوى  
اعفاء الأب من تقديم حساب عن العقار محل التصرف وعدم استئذان  
المحكمة عند تصرفه فيه للغير (٢) .

وبأن القضاء باعتبار التصرف منجزاً ، لا يتعارض مع تنجيذه عدم  
امكان للمتصرف إليه دفع الثمن علة ذلك ، التصرف الناجز صحيح  
باعتباره بيعاً أو هبة مستترة (٣) .

### بيع أملاك الدولة :

التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة بالدولة لا يتم ولا ينعقد إلا  
بالتصديق عليه ممن يملكه قانوناً وعلى المحكمة في دعوى صحة  
التعاقد أن تبحث توافر أركان هذا البيع (٤) .

وثبوت أن أرض النزاع من أملاك الدولة الخاصة وأن المطعون ضده  
الأول طلب شرائها من إدارة الأموال المستردة وأن المطعون ضدهما طلبا  
شراءها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي وعدم زعم أيهما أن حيازتهما  
لها انتزعت منهما بالقوة أو بالغصب أو نتيجة غش أو خداع أو تدليس .  
أنه . عدم قبول دعواهما بطلب استرداد الحيازة ومنع التعرض .  
القضاء برد حيازتهما للأرض ويمنع تعرض الطاعنة لهما . مخالفة  
لللقانون وخطأ في تطبيقه (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٨٣ .

(٢) الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩/٥/١٩٨٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٩/٢/١٩٧٩ .

(٤) الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٦/١١/١٩٨٣ .

(٥) الطعن رقم ٢٣٦٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٣٠/١١/١٩٩٩ .

وحكم بأن : زيانة ثمن شراء جهات الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة والوحدات التابعة لها للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو إدارة الأموال التي آلت إلى الدولة إلى ما يوازي ١٦٠ مثل الضريبة الأصلية المفروضة على العقار المبيع في تاريخ البيع في ٦٩ لسنة ١٩٧٤ . احتساب الزيانة وفقاً لمقدار الضريبة الأصلية المفروضة عليه في تاريخ البيع عملاً بأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، لا يغير من ذلك صدور القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات (١) .

ويلتزم واضع اليد على الأراضي الزراعية محل استيلاء بأداء ريعها للهيئة العامة للإصلاح الزراعي اعتباراً من السنة الزراعية ١٩٦١ - ١٩٦٢ حتى تاريخ استلامها لها . القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١ . مناهة . أن يكون قائماً باستغلالها بنفسه أو بالمشاركة أو حائزاً لها حيازة مادية (٢) .

وحكم بأن : جهات الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة المشتري للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو إدارة الأموال لها الخيار بين الإبقاء على عقود البيع وبين اعتبارها ملغاة ، وجوب إخطارها رئيس جهاز تصفية الحراسات برغبتها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ - تخلف ذلك - أثره - اعتبار العقد ملغياً بقوة القانون ، اختيارها الإبقاء على عقود البيع - شرطه المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والمادتان الأولى والحانية عشرة من ذات القانون (٣) .

كما حكم بأن : إلغاء عقود البيع المبرمة بين الحراسة العامة أو إدارة الأموال التي آلت إلى الدولة وبين الجهات المشتري المذكورة بالمادة العاشرة من القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخيار الممنوح لتلك الجهات

(١) الطعن رقم ٤٥٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٥ .

(٢) الطعن رقم ٦٥١ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٦ .

(٣) الطعن رقم ١٣٦١ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢١ .



فى غير الحالات المبينة بهذه المادة بين الابقاء على عقود البيع وبين اعتبارها ملفاة - شرطه الا تكون هذه الجهات قد تصرفت فيها للغير ولو بعقود ابتدائية قبل العمل بالقانون المذكور (١) .

**دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ونتائج الأفضلية فى التسجيل :**

الملكية فى المواد العقارية . لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل . نائن البائع للعقار - الذى لم يسجل عقده - له حق التنفيذ على العقار . علة ذلك . أن ملكيته ما زالت على نمة البائع (٢) .

والبيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد فى نمة البائع التزاماً بتسليم المبيع فىصبح فى حيازة المشتري ويكون له أن ينتفع به بجميع أوجه الانتفاع ومنها البناء على سبيل القرار كما تنتقل إليه جميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعوى المرتبطة (٣) .

وبيع المالك المبنى أو جزء منه لمشتري ثان بعقد لاحق - ولو كان مسجلاً بعد سبق بيعه لمشتري آخر ، باطل بطلاناً مطلقاً (٤) .

وللمشتري بعقد لم يسجل أن يطعن على عقد المشتري الذى سبقه إلى تسجيل عقده بالصورية توصلأ إلى ابطاله (٥) .

ومشتري العقار بعقد غير مسجل . بيعه لآخر دون الاقتصار على حوالة حقوقه الشخصية إليه - جواز تقايل المشتري الأول مع البائع بعد البيع الثانى (٦) .

---

(١) الطعن رقم ٥٤٥٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٢/٥/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٩٨٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٤/٥/١٩٨٢ .

(٣) الطعن رقم ١٨٢٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٣/٥/١٩٨٢ .

(٤) الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٠/١/١٩٨٢ .

(٥) الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٩/١١/١٩٧٨ .

(٦) الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٠/١/١٩٧٩ .

وتنتقل الملكية بالتسجيل ولو نسب إلى المشتري الذي باهر  
بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك  
حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله (١) .

والمنشآت التي يقيمها مشتري الأرض بعقد غير مسجل . عدم  
انتقال ملكيتها إليه إلا بالتسجيل بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم  
الاتصاق . انتقال ملكيتها للمشتري الثاني متى سبق إلى شهر عقده .  
عدم جواز التنفيذ على البناء الذي أقامه المشتري الأول (٢) .

بيع المتصرف ذات العقار لأشخاص مختلفين على أساس أسبقية  
تسجيل عقوبهم . لا محل لإعمال حكم المادة ٢/٢٤٤ منى بتفضيل  
التمسك بالعقد الظاهر على من يتمسك بالعقد المستتر . اقتصاره على  
حالة اختلاف شخص المتصرف (٣) .

ولا مجال لأعمال الأسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة  
التعاقد إذا كان العقد الخاص بتلك الصحيفة سورياً صورية مطلقة (٤) .

وحكم بأن : عقد البيع - ولو لم يكن مشهوراً - ينقل إلى المشتري  
منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ، ومن ثم يكون للمشتري أن يحل  
محل البائع في هذه الحقوق قبل باقى الشركاء المشتاعين في العقار  
ومنهما تمكينه من الانتفاع بما كان البائع له يضع اليد عليه ويحوزه  
ويستمتع به بما يوازى حصته في هذا العقار (٥) .

والأفضلية في التسجيل لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد إلا إذا  
كان مستحقاً لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان للبيع المحدد في

---

(١) الطعن ٥٣٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩ .

(٤) الطعن رقم ٢٩٠٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١١ .

(٥) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .

صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذى كان محلاً للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف واشهار التصرف « مثال بشأن طلبات معلة ، (١) .

والمفاضلة عند تزامم المشتريين بشأن عقار واحد . مناطقها الأسبقية فى الشهر (٢) .

وقانون الاصلاح الزراعى رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ - اعتداده استثناء بالعقود الثابتة التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٢ . بيع الخاضع لأحكامه لأرضه الزائدة عن خمسين فداناً بعد صدوره دعوى المشتري بصحة ونفاذ هذا البيع . متعينة الرفض . علة ذلك (٣) .

وتقابل مشتري العقار بعقد غير مسجل مع البائع له . سريانه قبل المشتري الثانى بعقد غير مسجل من المشتري الأول . عدم سريانه قبل من اكتسب حقاً عينياً على العقار قبل التقايل (٤) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، عدم انصراف أثره إلا إلى التصرف الذى طلب الحكم بصحته فيها (٥) .

والمقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية البيع تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا إذا أصبح تنفيذه مستحيلاً والمقصود بالاستحالة التى ينقضى بها التزام البائع بنقل الملكية وينفسخ بها عقد البيع هى الاستحالة المطلقة لطروء قوه قاهرة أو حائل جبرى طارئ لا قبل للملتزم

---

(١) الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/٥ .

(٢) الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ .

(٣) الطعن رقم ٨٩٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١١ .

(٤) الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ .

(٥) الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢ .

بدفعه أو توقعه (١) .

وقيام البائع بدفع دعوى صحة التعاقد بتقريره استحالة تنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري رافع الدعوى نظراً لانتقال الملكية فعلاً إلى مشتري آخر لا يعتبر هذا الدفاع تعرضاً منه لرافع الدعوى وإنما هو تقرير لحقيقة واقعية لا مناص من أحداث أثرها القانوني (٢) .

ودعوى صحة وإنفاذ عقد البيع تلتصق لبحت كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه بحيث تندمج فيها الدعوى الفرعية التي تقام من الخصم باعتبار هذا العقد مفسوخاً ولازم ذلك اعتبار الدعوى الفرعية مطروحة من تلقاء نفسها على المحكمة الاستئنافية دون حاجة إلى استئناف مستقل (٣) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة وإنفاذ عقد البيع حتى تنتج أثرها في تفضيلها على من سجل عقده بعد تسجيلها يتعين أن يكون المشتري في الدعوى المذكورة قد اختصم البائع للبائع له إذا كان البائع له لم يسجل عقده (٤) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم الصادر فيها ، أثره ، حق المدعى يكون حجة على من تقررت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التسجيل - الصلح المصق عليه من المحكمة جواز تسجيله كالحكم . القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري لم يستلزم تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل صدور الحكم في الدعوى (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢ .

(٢) الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢١ .

(٣) الطعن رقم ١٤٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٨ .

(٤) الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨ .

(٥) الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا تنتج أثرها إلا بالتسجيل الكامل ولا يغنى عنه مجرد التأشير بشأن قيدها (١) .

والتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش الصحيفة المسجلة قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار للبيع . اثره انتقال الملكية للمشتري . عدم اتخاذ الدائن العادى لإجراءات التنفيذ العقارى ضد البائع (٢) .

وعدم تسجيل المشتري من المورث عقد شرائه يظل العقار المبيع على ملك المورث وينتقل إلى ورثته وتصرف الوارث بالبيع فى ذات العقار هو تصرف صحيح ناقل للملكية (٣) .

والدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ عقد البيع لا اثر لها على سرىان مدة التقادم بالنسبة للثمار لثبوت حق المشتري فيها طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل (٤) .

والمشتري من المورث بعقد لم يسجل لا تنتقل له ملكية المبيع حتى ولو سجل صحيفة دعوى صحة التعاقد وينتقل المبيع إلى الورثة (٥) .

ومنازعة المالك فى إجراءات التنفيذ العقارى لخروج العقار المنفذ عليه من ملكية المدين جواز ابدائها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع (٦) .

وحكم بأن : اقامة المشتريين مبان على الأرض المباعة بالمخالفة للاشتراطات المتفق عليها أمر لاحق للعقد لا يؤثر على صحته أو نفاذه

---

(١) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٧/٦/١٥ .

(٢) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١١ .

(٣) الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٩ .

(٤) الطعن رقم ٨٩٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٤ .

(٥) الطعن رقم ٨٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨ .

(٦) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١١ .

القضاء بعدم قبول دعواهم بصحة العقد لاخلالهم بالتزامهم العقدى -  
خطأ فى تطبيق القانون (١) .

وإن تمسك الطاعنين بعدم سداد باقى الثمن واعتراضهم على ما  
جاء بتقرير الخبير من سداد كامل الثمن لخلوه من دليل على السداد  
وطلبهم اعادة المأمورية للخبير لتحقيق دفاعهم - دفاع جوهرى -  
التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضائه بصحة التعاقد استناداً  
إلى ما خلص إليه تقرير الخبير - قصور وخطأ فى القانون (٢) .

كما حكم بأن : اتفاق طرفى العقد على بيع العقار كله دون تجزئة أو  
فصل بين الرقبة والمنفعة والتزام المشتري بعدم تسلمه للمبيع والقيام  
باجراءات نقل الملكية إليه إلا بعد وفاة البائع مؤداه امتناعه عن استلام  
المبيع أو اتخاذ الاجراءات اللازمة لنقل الملكية إليه أو مطالبة البائع  
باتخاذها إلا بعد انقضاء هذا الأجل - مخالفة الحكم المطعون فيه هذا  
النظر وقضائه بصحة العقد تأسيساً على أنه يتضمن تصرفاً منجزاً فى  
حق الرقبة مع استبقاء المنفعة - خطأ فى تطبيق القانون (٣) .

كما حكم بأن : استناد بائع العقار إلى وضع اليد المدة الطويلة  
الكاثنة لاكتسابه الملكية مؤداه انتقالها إلى المشتري منه يعدو ممكناً إذا ما  
سجل الأخير الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له - قضاء الحكم  
المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن المشتري لم يختصم  
فيها البائع للبائع له - خطأ وقصور (٤) .

والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن  
للمشتري ثمر البيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع  
من هذا الوقت ايضاً هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بخير ذلك

---

(١) الطعن رقم ٢٥١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٦ .

(٣) الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٢/١٥ .

(٤) الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٢/٨ .

ينل - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من أثار عقد البيع نقل منفعة البيع إلى المشتري من تاريخ إبرام البيع ، فيملك للمشتري الثمرات والنماء في المنقول والعقار على السواء ما دام المبيع شيئاً معيماً بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى في بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري ولو لم يسجل العقد (١) .

### دعوى فسخ البيع :

دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل ، عدم تسجيلها أو التأشير بها على هامش العقد اثره . لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار . الغير سيى النية . زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ (٢) .

والفسخ يقع في العقد الملزم للجائدين باستحالة تنفيذه ويكون التنفيذ مستحيلاً على البائع بخروج المبيع من ملكه وانتقال ملكية الأرض موضوع العقد إلى آخرين بالتسجيل يجعل التزام البائع بنقل الملكية للمشتري مستحيلاً بما يستوجب الفسخ (٣) .

ويجوز لمن ترفض دعواه بطلب فسخ عقد البيع أمام محكمة أول درجة أن يستأنف الحكم ويطلب بطلان ذات العقد لمخالفته لقانون التقسيم لأول مرة أمام محكمة الاستئناف دون أن يعد ذلك طلباً جديداً لتعلقه بالنظام العام كما يجوز لبائع الأرض غير المقسمة التمسك به (٤) . وإذا كان الفسخ بسبب التأخير في سداد قسط من الثمن في الوعد المحدد له فيتعين على المحكمة التحقق من قيام هذا الشرط والتثبت من اتفاق العاقدین على قيمة كل قسط وما حل أجل سداده (٥) .

(١) الطعن رقم ٤٤١ لسنة ٦٩ ق جلسة ١٨/٣/٢٠٠١ .

(٢) الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩/١/١٩٧٩ .

(٣) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٦/١١/١٩٨٢ .

(٤) الطعن رقم ١٠٩٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٦/١/١٩٨٢ .

(٥) الطعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٢/٥/١٩٩٩ .

ويترتب على القضاء بفسخ عقد البيع انحلاله بأثر رجعي منذ نشوئه فيرد للمشتري المبيع وثماره ويرد البائع ما قبضه من ثمن وفوائده ولا يجوز للبائع أن يجمع بين الثمن المدفوع له والمطالبة بمثل المبيع (١) .

حكم بأن : تمسك مورث الطاعنين في صحيفة الاستئناف بنزول للطعون ضده عن أعمال الشرط الفاسخ الصريح واختياره تنفيذ العقد بأنذاره بسداد باقى الثمن بعد فوات مواعيد استحقاق اقساطه يعتبر دفاعاً جوهرياً وإن الحكم بالفسخ دون التعرض لهذا الدفاع يعيبه بالقصور (٢) .

وقضاء النقض قد استقر على أن للمشتري أن يتوقى الفسخ بالوفاء بباقى الثمن قبل صدور الحكم النهائي بفسخ عقده ما لم يكن هذا الوفاء اللاحق مما يضر به البائع (٣) .

فإنما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قدم حافظة مستندات إلى محكمة الاستئناف بجلسة ..... أودع فيها انذاراً رسمياً بتاريخ ..... عرض بمقتضاه على المطعون ضدها البائعة استلام الباقي من ثمن المحلين محل التعاقد ومقداره ..... وإزاء امتناعها عن استلامه فقد أودع المبلغ المعروض فى ذات التاريخ خزينة محكمة ..... على نمتها ، وقد تم العرض والإيداع قبل صدور الحكم بتأييد الفسخ ، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل هذا المستند ولم يعرض له إيراداً أو رداً بما يقتضيه من الفحص والتعميحص للوقوف على مدى تأثيره على الحكم فى الدعوى مما قد يتغير به وجه الرأى فيها فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما يوجب نقضه (٤) .

(١) الطعن رقم ١٣٠٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣١ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٧٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧ .

(٣) الطعن رقم ٢٥٤٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٤ .

(٤) الطعن السابق .



والاخلال بالالتزام الموجب للفسخ شرطه ان يكون تالياً لوجود العقد - مؤداه - بيع الطاعن نصف مساحة الأرض المبيعة للمطعون ضده فى تاريخ سابق على عقد آخر لا يعد اخلالاً بالالتزام - قضاء الحكم بالفسخ - خطأ (١) .

وحكم بأن تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بعد امكان اعادة الحال إلى ما كان عليه وتسليمه لرض المطعون ضدهم خالية كآثر من آثار فسخ العقد تأسيساً على أن البناء محل التقاضى أقيم على هذه الأرض وأخرى ضمت إليها وأنه لا يتصور تسليم أى جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم العقار بأكمله . دفاع جوهرى . التفات الحكم للمطعون فيه عنه دون بحثه والرد عليه قصور (٢) .

والشرط الحصريح الفاسخ . خلو عقد البيع منه وثبوت وفاء الطاعنين بباقي الثمن امام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل المطعون ضده بالجلسة وقبوله العرض واستلامه المبلغ . أثره . امتناع لجابة طلب الفسخ . اقامة الحكم المطعون فيه قضاؤه بالفسخ على أساس الشرط الفاسخ الضمنى وعلى أن الفسخ وقع وفقاً للعقد من تاريخ التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشأً للفسخ بل مقرر له . خطأ (٣) .

والاعفاء من الاعذار فى الفسخ الاتفاقي . وجوب الاتفاق عليه صراحة . ١٥٨٣ مدنى . مؤداه تضمن العقد شرطاً باعتباره مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائى . لا يعفى الدائن من الاعذار قبل رفع دعوى الفسخ . عدم وجود تعارض بين أعتذار الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ وبين المطالبة بالفسخ . اعتبار الاعذار شرط لرفع الدعوى لوضع المدين فى وضع المتأخر فى تنفيذ التزامه . لا يفيد من ذلك اعتبار مجرد رفع الدعوى بالفسخ اعذاراً . وجوب اشتغال صحيفتها على

---

(١) الطعن رقم ١١٢١ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٠/٢٦/١٩٩٩ .

(٢) الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ١/٧/٢٠٠٠ .

(٣) الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ٥/٩/٢٠٠٠ .

## تكليف المدين بالوفاء بالتزامه (١) .

والتأخير في رفع دعوى الفسخ . عدم اعتباره في حد ذاته دليلاً على التنازل عن طلب الفسخ طالما خلت الأوراق من دليل قاطع على قيام ذلك التنازل (٢) .

وحكم بأن من المقرر أن إستناد الخصم في دفاع قد يترتب على تحقيقه تغيير وجه الرأي في الدعوى إلى أوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة في شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق والمستندات أو الوقائع وتقول رأيها في شأن دلالتها إيجاباً أو سلباً وإلا كان حكمها قاصراً البيان ، لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بصدر حكم نهائي لصالحه في الدعوى رقم ٦٣٨٩ لسنة ١٩٨٥ مدنى محكمة إسكندرية الابتدائية ببطان العقد المسجل رقم ١١٢٢ لسنة ١٩٨٥ توثيق إسكندرية الذى كانت ملكية أرض النزاع قد إنتقلت بموجبه لأخرى بتمصرف صادر من المالك الأصلي لها وبما مفاده أن التزام الطاعن كبائع بنقل ملكيتها للمطعون ضدها بات ممكناً فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ عقد البيع موضوع التلادى إستناداً إلى إخلال الطاعن بالتزامه بنقل ملكية هذه الأرض وصيرورته غير ممكن لإنتقال ملكيتها إلى آخرين ضمن مساحة أكبر بالعقد المسجل المشار إليه سلفاً دون أن يعرض لهذا الدفاع المؤيد بالمستندات ومنع ما له من أهمية قد يتغير بها وجه الرأي فى الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه (٣) .

## البيع بالمزاد :

البيع التى تتم طبقاً للقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ يتعين أن تتم عن

---

(١) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٧/٢/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٢٨٥٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠ .

(٣) الطعن رقم ٥١٩٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢/٤/٢٠٠٢ .

طريق الممارسة أو المزاد العلنى وبواسطة لجان خاصة ضماناً لسلامة الاجراءات وفيما عدا ذلك فلا قيود على حق الدولة فى وضع شروط أكثر ملاءمة لاقتضاء حقها فى هذه البيوع إنا وافق على ذلك المشتري حتى ولو خالفت الوارد باللائحة التنفيذية لأن احكامها غير متعلقة بالنظام العام (١) .

وانتقال ملكية المنشأة بالبيع الجبرى لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسى عليه المزاد وإنما من شأنه أن ينقل إليه ملكية الشئ المبيع من المدين أو الحائز وبذلك يعتبر الراسى عليه المزاد فى البيع الجبرى خلفاً خاصاً انتقلت إليه ملكية المبيع شأنه فى ذلك شأن المشتري فى البيع الاختيارى (٢) .

ويجب افتتاح المزايدة بعطاء لا يقل عن الثمن الأساسى والمصرفات ورسم الدلالة لا يدخل ضمن المصرفات لأن هذا الرسم يفاير المصرفات التى قصدها المشرع بحكم المادة ٥٦ من قانون الحجز الادارى وهى التى ينفقها الدائن الحاجز فى اجراءات التنفيذ (٣) .

وحكم مرسى المزاد هو قرار يصدره القاضى بما له من سلطة ولائيه فهو لا يعتبر حكماً بمعنى الكلمة إلا أنه يفترض فيه حسمه لكافة المنازعات الشكلية بين أطراف الحجز فهو يحوز حجية كاملة على كل من صدر فى مواجهته من أطراف الحجز شأنه شأن الأحكام العادية (٤) .

والحكم الصادر بإيقاع بيع العقار محل التنفيذ لم يفصل فى خصومة ومن ثم فلا يحوز حجية (وهو حكم مرسى المزاد) (٥) .

---

(١) الطعن رقم ١٦٩٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٩ .

(٢) الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢١ .

(٣) الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩ .

(٤) الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٥ .

(٥) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ .

وبيع المنقول للحجوز عليه انفراداً ، للرأى على المزاد حقوق المشتري فى البيع الاختيارى وعليه وجبته (١) .

وبيع املاك الحكومة الخاصة بالمزاد ، ركن القبول فيه تصديق وزارة المالية او المحافظ قرار جمهورى ٧٦/٥٤٩ بشأن الترخيص للمحافظين فى بيع املاك الدولة الخاصة . رسو المزاد وايداع مبلغ التأمين مجرد ايجاب من الرأى عليه للمزاد (٢) .

وحكم بأن : دعوى المطعون ضدها بفسخ عقد البيع بالمزاد لعدم سداد الطاعن باقى الثمن وتمسك الأخير فيها برسو ممارسة استبدال ارض النزاع عليه بالثمن المقدر كأساس لها وسدانه نسبة منه وعدم جواز اعادة طرحها للبيع بالمزاد - دفاع جوهرى - عدم مواجهة - قصور يبطل الحكم (٣) .

#### إبطال عقد البيع :

للمشتري وخلفه العام من بعده طلب ابطال عقد البيع إذا تبين أن البائع لا يملك المبيع ويسقط الحق فى رفع دعوى الابطال بانقضاء ثلاث سنوات من وقت العلم بعدم ملكية البائع للمبيع (٤) .

وحكم بأن قضاء الحكم المطعون فيه ابطال عقد البيع الابتدائى بالنسبة لمساحة من اجمالى الأطنان المباعة . بطلان هذا الشق . اثره . لا يترتب عليه بطلان العقد كله مادام الطاعن لم يقدم الدليل على أن هذا الشق لا ينفصل عن جملة التعاقد . لازمه . بقاء العقد صحيحاً فى باقى بثوبه ، منها الشرط الجزائى . اعمال الحكم المطعون فيه هذا الشرط صحيح (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢٢ .

(٣) الطعن رقم ٢٤٤٤ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٧ .

(٤) الطعن رقم ٢٣٨٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٦/٨ .

(٥) الطعن رقم ٦٦٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٦ .

ودعوى بطلان العقد . عدم إقامة مدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للإبطال عن جملة التعاقد . أثره . بطلان هذا الشق وحده (١) .

وطلب الطاعن إحالة الدعوى للتحقيق لاثبات عقدي البيع محل النزاع والمقضى برد ويطلان سندی اثباتهما للتزوير . جوازه قانوناً . علة ذلك . رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب على سند من أنه غير مؤثر في الدعوى . قصور (٢) .

---

(١) الطعن رقم ٦٦٧٠ السابق .

(٢) الطعن رقم ٩٥١٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٦/٥/٢٠٠٠ .

## الفصل الثانى

### صيغ ونماذج عقد المقايضة

#### صيغة رقم (٥٦)

#### عقد مقايضة عقار بعقار

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... تحقيق شخصية رقم .....  
ومقيم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... تحقيق شخصية رقم .....  
ومقيم .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول أرض وبناء العقار الكائن بجهة .....  
وهو عبارة عن منزل مساحته ..... والمحدد بالحدود الآتية (تذكر  
حدود العقار الأربعة وبياناته) .

ويملك الطرف الثانى أرض وبناء المنزل الكائن بجهة ..... والمكون  
من ..... طابق ..... ومساحته ..... ومحدد بالحدود الآتية (تذكر  
الحدود) (١) .

وحيث أن كل طرف يرغب فى اللبالة وتقليداً لاجراءات البيع  
والشراء المتكرر وتوفيراً للوقت والجهد والتنفقات فقد اتفق الطرفان على  
أن ينقل كل منهما للآخر على سبيل التبادل ملكية للعقار المملوك له  
والموضح بالحدود والمعالم بالتمهيد وذلك وفقاً للشروط التالية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملًا ومتمماً لهذا العقد .

---

(١) يجوز أن يكون كل منزل فى بلد غير الأخرى أو فى حى غير الآخر .

**ثانيًا -** كالت ملكية الطرف الأول للعقار بموجب اشهار الارث الصادر بتاريخ ..... ضمن تركة المرحوم ..... كما كالت ملكية الطرف الثانى للعقار بموجب حكم صحة ونفاذ بيع صادر من ..... إلى ..... بتاريخ ..... من محكمة ..... فى القضية رقم ..... ومؤشر على هامشه بالتسجيل بالشهر العقارى .

**ثالثًا -** يقر الطرفان بأن كلاً منهما قد تسلم عقار الآخر من تاريخ هذا العقد وقد أصبح واضحاً يده عليه وفى حيازته ويكون لكل منهما مباشرة سائر حقوق الملكية عليه استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً .

**رابعًا -** يقر الطرفان أن كلاً منهما عاين عقار الطرف الآخر للمعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبله بحالته وأن قيمة العقارين متساوية تقريباً ولا يحق لأحد الطرفين مطالبة الآخر بأية فروق أو أى بدل نقدى ، كما يقر كل طرف أن عقاره خالٍ من أية حقوق عينية للغير أصلية كانت أم تبعية كما أن كل عقار خالٍ من الحجوزات والرهونات وغير صادر له قرار بالهدم أو التنكيس من جهة التنظيم وأنه غير مثقل بأية ضرائب عقارية أو تكاليف لأية جهة .

**خامسًا -** يضمن كلا الطرفين عدم التعرض طبقاً للقانون ويتحمل كل منهما مصروفات عقده عند التسجيل أو رفع دعوى الصحة والنفاذ للحكم باقرار هذه المقايضة .

**سادسًا -** تسلم كل طرف من الآخر مستندات الملكية الخاصة بعقاره ويتعهدان بالثول أمام الشهر العقارى أو القضاء فى أى وقت لانتهاء اجراءات العقد النهائى .

**سابعًا -** تختص محكمة ..... بتنفيذ وتفسير هذا العقد .

**ثامناً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٥٧) عقد مقايضة عقار بعقار ومنقول

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية  
رقم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية  
رقم .....

طرف ثانٍ مشتري

تصهيد - يمتلك الطرف الأول كامل أرض وبناء المنزل رقم ....  
بحارة ..... المتفرعة من شارع ..... قسم ..... وهو عبارة عن دورين  
مبنى بالنش والعمود الخشبية منذ عام ١٩٢٠ ومساحة الأرض المبنى  
عليها ..... متراً مربعاً ومحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود الأربعة)  
ويملك الطرف الثاني شقة بالعقار رقم ..... بشارع .....  
بالدور ..... مكونة من ست وحدات ومساحتها ..... متراً مربعاً  
وحدد العقار الكائن به الشقة هي (تذكر الحدود) كما يمتلك الطرف  
الثاني سيارة ماركة ..... موديل ..... لون ..... رخصة تسيير  
رقم ..... صانعة من ائلة مسرور ..... ورقم الموتور .....  
والشاسيه ..... وحيث أن الطرف الثاني يرغب في عقار الطرف الأول  
بقصد هدمه واستغلال أرضه وبيع الانقاض كما أن الطرف الأول يرغب  
في حيازة سيارة وتلك شقة وقد عاين كل طرف الشئ موضوع  
المبادلة وتبين لهما أن قيمة المبادلة متوازنة فاتفقا على المقايضة  
بالشروط التالية :

ولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتعم لهذا العقد .

ثانياً - آلت ملكية الطرف الأول للعقار بالميراث عن .....  
بموجب ..... كما آلت ملكية الشقة للطرف الثاني بموجب عقد



تخصيص من شركة ..... للتعمير والاسكان مؤرخ ..... ثم تحرر عقد البيع النهائي بعد سداد كامل ثمنها وسجل العقد بمأمورية الشهر العقاري بجهة ..... تحت رقم ..... كما ألت ملكية السيارة بالشراء بموجب عقد مؤرخ مشهر ..... بإدارة مرور .....

**ثالثاً -** يقر كل طرف انه عاين العقار والمنقول المملوك للآخر المعاينة التامة النافية للجهالة وإن قيمة الصفقة متساوية ولا يحق لأحد الطرفين الرجوع على الآخر بأية فروق .

**رابعاً -** يقر الطرف الأول بأن العقار المملوك له والذي هو محل هذه المفاضلة خال من أية حقوق للغير من أى نوع ولا يوجد لأحد عليه أية حقوق حجز أو ارتفاق أو رهن أو امتياز كما يقر الطرف الثانى بأن الشقة المملوكة له خالية من أى حقوق للغير وكذلك السيارة وأنه سدد كافة الضرائب والرسوم وغيرها من التكاليف - ويضمن كل طرف عدم التعرض فى مواجهة الآخر طبقاً للقانون

**خامساً -** يقر الطرف الأول باستلامه الشقة والسيارة المملوكتين للطرف الثانى الذى يقر بدوره بأنه تسلم العقار المملوك للطرف الأول وإن كلاً منها أصبح واضحاً يده على الشئ محل المفاضلة .

**سادساً -** تسلم كل طرف مستندات الملكية من الطرف الآخر ويتعهد كلاهما بالتوجه للشهر العقارى أو أمام أى جهة قضائية للاقرار بهذا العقد .

**سابعاً -** يكون الاختصاص لمحكمة .....

**ثامناً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٥٨) عقد مقايضة محلها حق متنازع فيه

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية  
رقم .....

طرف أول بائع  
(٢) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق شخصية  
رقم .....

طرف ثانٍ مشتري

تمهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض صحراوية بطريق وضع اليد المكسب للملكية طبقاً للقانون وهذه الأرض مساحتها خمسة أفدنة وثلاثة قراريط بحوض ..... ومحددة بالحدود الآتية (تذكر حدود الأرض طبقاً للخرائط للمساحية) والأرض موجودة بعزبة ..... تتبع مركز ..... وقد قام الطرف الأول ببناء كارة مواشى على جزء من الأرض وجارى اتخاذ اجراءات التملك لدى الجهات الحكومية المختصة وتحت يد الطرف الأول جميع الأوراق والشهادات التى تبين الاجراءات التى تمت حتى الآن - ويمتلك الطرف الثانى العقار الكائن بجهة ..... وهو عبارة عن منزل من ثلاث طوابق مبنى عام ..... وكائن بشارع ..... ومحدد بالحدود الآتية (تذكر حدود المنزل الأربعة) .

وحيث أن الطرفين يرغبان فى إجراء المقايضة بحيث يحل كل منهما محل الآخر فقد اتفقا على الآتى :

أولاً - التمهيد السابق جزء متمم ومكمل لهذا العقد .

ثانياً - كنت ملكية الطرف الثانى للمنزل بالميراث عن والده بمقتضى الاشهاد الشرعى رقم ..... المؤرخ ..... أما ملكية الطرف الأول فلا زالت الاجراءات بشأنها جارية قبل الجهات الحكومية المختصة طبقاً لقانون تملك الأراضى الصحراوية بقصد استزاعها وقد سلـ

الطرف الأول للطرف الثاني كافة الأوراق الخاصة بالاجراءات التي اتخذت على الأرض حتى الآن كما تسلم منه مستندات ملكية للمنزل .

**ثالثاً -** من المقرر ان المنازعة المشار إليها بالتمهيد والخاصة بالحصول على سند ملكية الأرض الصحراوية لها وزن في عملية للمقايضة حيث يستبين ان قيمة البعدين متساوية تقريباً ويلتزم الطرف الثاني بالحلول محل الطرف الأول في كافة الحقوق والالتزامات بشأن هذه الأرض وله وحده اتخاذ باقى الاجراءات دون مسئولية على الطرف الأول .

**رابعاً -** تسلم الطرف الأول العقار المملوك للطرف الثاني الذى وضع يده على الأرض منذ تاريخ هذا العقد وذلك بعد معاينة الطرفين كل منهما لعقار الآخر .

**خامساً -** يتحمل الطرفان مصروفات العقد مناصفة .

**سادساً -** يكون الاختصاص لحكمة .....

**سابعاً -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الأول** **توقيع الطرف الثاني**

## صيغة رقم (٥٩) عقد مقايضة حق انتفاع بحق انتفاع

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة عائلية  
رقم .....

طرف أول بائع

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة .....

طرف ثانٍ مشتري

**تمهيد - يمتلك الطرف الأول السيارة النقل رقم ..... لون .....**  
شاسيه ..... موتور ..... موديل ..... الصادر لها ترخيص تسيير  
تحت رقم ..... بتاريخ ..... من أدلة مرور ..... ويمتلك الطرف الثاني  
الجرار الزراعي موديل ..... (تذكر مواصفاته من واقع رخصة  
التسيير) وقد عاين كل طرف المركبة المملوكة للطرف الآخر وجرى  
تأمينها فوجد أن السعر يكاد يكون متوازياً ولما كان الطرف الأول يحتاج  
إلى الجرار الزراعي لاستغلاله في أرضه وكان الطرف الثاني يحتاج  
للسيارة النقل لاستغلالها في نقل البضائع فقد اتفق الطرفان على  
المقايضة بين المركبتين بالشروط التالية :

**أولاً -** مدة الانتفاع ثلاث سنوات تبدأ من ..... وتنتهي في .....  
وهو غير قابل للتجديد ويتعين على الطرفين أن يرد كل منهما للآخر  
المركبة ملكه في نهاية العقد .

**ثانياً -** صرح كل طرف للآخر بنقل كافة حقوق الانتفاع بالمركبة  
سواء بنفسه أو عن طريق الغير كما أن لكل منهما أن يستغلها بأجر أو  
بدون أجر متخذاً في ذلك كافة سلطات المالك طوال فترة سريان هذا  
العقد .

**ثالثاً -** ألت ملكية السيارة النقل للطرف الأول بالشراء من  
شركة ..... بموجب عقد مسجل مؤرخ ..... طبقاً للبيانات المشار إليها

بالتمهيد كما آلت ملكية الطرف الثاني للجرار الزراعى بالشراء من شركة ..... بفساتورة رقم ..... بتاريخ ..... وقد أقر كل طرف باستلام أوراق المركبة وشهادة القوانين الخاصة بالطرف الآخر وأصبحت فى حيازتهما .

رابعاً - يقر كل طرف بتحمل كافة الضرائب والرسوم والمخالفات والتكاليف المقررة على مركبته وذلك عن اللدة السابقة على تحرير هذا العقد ويلتزم كل منهما بهذه النفقات ابتداء من الآن .

خامساً - يقر كل طرف باستلام المركبة الخاصة بالطرف الآخر وإنها أصبحت فى حيازته وسيطرته .

سادساً - فى حالة وفاة أحد الطرفين أو عجزه عجزاً كلياً عن العمل ينحل العقد ويعتبر مفسوخاً دون حاجة إلى تنبيه أو حكم قضائى ويسترد الطرف الذى على قيد الحياة أو الذى أصابه العجز المركبة المملوكة له أو يستردها ورثة المتوفى .

سابعاً - يضمن كلا الطرفين للأخر عدم التعرض طبقاً للقانون .  
ثامناً - الاختصاص لمحكمة .....

تاسعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى

## مبادئ محكمة النقض فى عقد المقايضة

### التعريف التشريعى للمقايضة :

المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود (١) (مادة ٤٨٢ مدنى) وإذا كان للأشياء المتقايض فيها قيم مختلفة فى تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معادلاً (مادة ٤٨٢ مدنى) ومصروفات عقد للمقايضة وغيرها من النفقات الأخرى يتحملها المتقايضان مناصفة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك (مادة ٤٨٤) وتسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشئ الذى قايض به ومشترىً للشئ الذى قايض عليه (مادة ٤٨٥) .

### أركان المقايضة :

تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشئ الذى قايض به ومشترىً للشئ الذى قايض عليه والمقايضة عقد رضائى يتم بتوافق الإيجاب والقبول ولا يشترط فيه شكل خاص (٢) .

### إثبات المقايضة :

يثبت عقد المقايضة طبقاً للقواعد العامة فى الإثبات ومن حيث أركان انعقاده من رضا ومحل وسبب مع مراعاة أن المحل فى عقد المقايضة

---

(١) كان التقنين الدنى القديم يسمى المقايضة : المعاوضة ، l'echange ولم يشر إليها القانون المخطط ، فقد نصت المادة ٣٥٦ من المجموعة المدنية القديمة على أن المعاوضة عقد به يلتزم كل من المتعاضدين بأن يعطى للآخر شيئاً بدل ما أخذ منه . وتحصل المعاوضة بمجرد رضا المتعاضدين بها وبالكيفية المقررة للبيع (مادة ٣٥٧) وتتبع فى المعاوضة القواعد الأخرى المختصة بمشارطة البيع (مادة ٣٦٠) - راجع محمد كامل مرسى بك المجموعة الدنية للمصرى - نوفمبر ١٩٤٢ ص ٢٦٢ - ٢٦٥ .

(٢) الطعن رقم ٤٧٧٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/١٠/٢٠ .

هو الشيطانان المتقايضين فيهما ، وحكم بأن تمسك الطاعن بأن عقد المقايضة ثابت من اقرارى تنازل كل منهما بمستند مفصل أحدهما صادر منه والآخر صادر من الطعون ضده - نفاع جوهري - التفتات الحكم عنه مستلزماً أن يكون عقد المقايضة ثابت في محرر واحد - مخالفة للقانون وقصور (١) .

### شروط التعويض عن الاخلال بعقد المقايضة :

التأخر في تسليم الأرض المتبادل عليها تقصير تعاقدى حكمه وارد في المادة ١١٩ من القانون المدني وهو ليجاب التضمينات على المدين المقصر، ثم بالمادة ١٢٠ التى تقضى بأن تلك التضمينات لا تكون مستحقة إلا بعد تكليف المتعهد بالوفاء تكليفاً رسمياً وهذه القاعدة العامة هى نفس القاعدة الواردة في باب البيع في المادة ٢٧٨ عند تأخر البائع عن تسليم المبيع ، تلك المادة التى يسرى حكمها على المقايضات بمقتضى المادة ٣٦٠ الواردة في باب المعاوضة (٢) .

فإذا كلفت محكمة الموضوع ما ثبت لها من وقائع الدعوى المطروحة عليها تكييفاً خاطئاً نقلت به الدعوى عن حقيقتها وأعطتها حكماً قانونياً غير ما يجب اعطاؤه لمثلها كأن اعتبرت التقصير في تنفيذ عقد المقايضة بالتسليم خطأ فعلياً *faute délictuelle* كالاغتصاب الذى يوجب التضمين على المقصر من يوم تقصيره لا من يوم التنبيه الرسمي ، فإن الحكم الذى تصدره بهذا يكون مخالفاً للقانون ويتعين نقضه (٣) .

وإذا قضى الحكم لأحد اللبائين على الآخر بتعويض لتأخر المحكوم عليه عن تسليم الأرض المتبادل عليها إلى المحكوم له واعتبر التعويض مستحقاً من تاريخ التأخير ، ولم يبين شروط هذا التسليم (مع أن

(١) الطعن رقم ٤٧٧٠ لسنة ٦٦ جلسة ١٩٩٧/١٠/٢٠ .

(٢) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٢ جلسة ١٩٢٥/٤/١١ - مجموعة المستشار عبد المنعم حسنى ج ٢ مجلة (٢) - قضاء النقض في المواد المدنية رقم ٣٧٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٦٢ المصدر السابق .

الخلاف كان دائراً حول هذا الشأن) ولا حاجة مخالفة المحكوم عليه لهذه الشروط ولا الأسباب التي من أجلها اعتبر التعويض مستحقاً من تاريخ التأخر لا من بعد تكليف المعتد بالوفاء تكليفاً رسمياً ، فعدم بيان هذه الأركان في الحكم بالتعويض يجعله معيباً من ناحية قصوره في الأسباب ، ويتعين نقضه (١) .

**لا يجوز للمتقاضين العدول متى أقر بأنه عاين الشيء  
للمعينة النافية للجهالة :**

إذا حكمت المحكمة قبل الفصل في الموضوع بانتقالها إلى محل النزاع فكل ما يثبت لها بالمعينة يعتبر دليلاً قائماً في الدعوى يحتتم عليها أن تقول كلمتها فيه وخاصة إذا كان النزاع بين الطرفين المتخاصمين متعلقاً بالحالة الطبيعية للعين المتنازع عليها . فإذا كان المستأنف قد بنى دفاعه على أن المستأنف عليه كان قبل الاتفاق على البذل الذي عقد بينهما ، قد عاين الأرض المعينة التامة النافية للجهالة فلا يكون له من بعد حق في الامتناع عن اتمام الصفقة بسبب وجود حق ارتفاق ظاهر على الأرض ، ثم قضت المحكمة بالانتقال لتحقيق بنفسها مما إذا كان الارتفاق ظاهراً أم غير ظاهر ، ونفذ حكمها فعلاً فانتقل أحد اعضائها وثبتت حالة هذا الحق ومع هذا ضربت المحكمة في حكمها صفحاً عن نتيجة المعينة ، فإن هذا الحكم يكون ناقص التسيب (٢) .

**دعوى فسخ للمقايضة :**

يجوز للمتبادل أن يوجه على المتبادل معه دعوى أنفساخ البذل لاستحقاق العوض الذي تسلمه . ولو كان عقد البذل غير مسجل (٣) .

وإذا استحق الغير جزءاً من أحد العقارين المتبادلين في عقد المقايضة فلا يكون لمن نزع منه هذا الجزء إلا ما نصت عليه المادة ٢٥٧

---

(١) الطعن رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ١٦/٢/١٩٢٢ - للموضع السابق .

(٢) الطعن رقم ٥٩ لسنة ١٤٠٢/٢/١٩٤٥ - المصدر السابق .

(٣) الطعن رقم ٢٩ لسنة ٦٠٠٢/١/١٩٢٧ - المصدر السابق .



مدنى من أحد أمرين : طلب فسخ عقد البند واسترداد العقار الذى أعطاه ، أو المطالبة بالتضمينات ، وفى الحالة الثانية لا يكون له بدين التضمينات حق امتياز على العقار الذى أعطاه لأنه لا يمكن أن يقال إن التضمينات تمثل ثمن العقار فيكون فى مركز البائع صاحب حق الامتياز ، بل هى مقابل استحقاق الغير للعقار الذى أخذه ، فهو فى مركز مشتر انتزعت ملكية ما اشتراه ، فيكون فى مقام دائن عادى . ولا يمكن أن يغير من طبيعة هذا الدين أن يكون الحكم بصحة عقد البند قد حفظ له حق الرجوع بثمن ما استحق لو أن يكون الحكم الذى قضى له بالتضمينات عن استحقاق جزء من العقار للغير قد قضى له أيضاً بحبس العقار الذى أعطاه تحت يده ، لأنه مهما يكن من أمر الحكم بالحبس فإنه لا يمكن أن يمس حقوق الدائنين الذى سجلوا حقوقهم قبل وجود هذا الحق له (١) .

### سقوط دعوى فسخ المفاضة :

إن الفقرة الأخيرة من المادة ٢٥٩ (مدنى قديم) ، إنما وضعت لتقرير حكم خاص بالمفاضة وهو تمديد المدة التى يجوز فيها للمتعاض الذى استحق عنده العوض مفاضة من يكون العوض الآخر تحت يده بسبب قانونى فلا علاقة لها بأحكام انتقال الملكية بالعقد ، تلك الأحكام التى جاء بتعديلها قانون التسجيل الجديد ، ولذلك فإن حكمها باق لم يمس قانون التسجيل للذكور (٢) .

ولا يمكن تأسيس رفع دعوى التقاض من جانب من اشترى العوض على أنه اشترى من غير مالك ، وإنه مع ذلك وضع يده بهذا السبب الصحيح المدة القصيرة المكتسبة للملكية ، فإن للمقام فى هذه الحالة ليس مقام تعد من المشتري بعقده المسجل لإثبات ملكيته لما اشتراه ، وإنما هو مقام دفع دعوى الانساخ التى انفل فيها بسبب

---

(١) الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٢ ق جلسة ١٦/٢/١٩٤٤ - للمصدر السابق .

(٢) الطعن رقم ٢٩ لسنة ٦ ق جلسة ٧/١/١٩٢٧ - للمصدر السابق .

وجود العوض تحت يده . وهذه الدعوى قد نص القانون على سقوطها بالنسبة له بمضى خمس سنوات من تاريخ المفايضة (١) .

ومدة الخمس السنوات المذكورة فى الشق الأخير من المادة ٢٥٩ من القانون المدنى ليست من مدد التقادم يصح للمفايضة بمرورها نا حق مكتسب بل هى مدة السقوط forclusion يسقط بانقضائها حق للمفايضة الذى استحق عنده القىض فى رفع دعوى استرداد القىض الذى أعطاه (٢) .

وإن متى كان الطاعنان قد استندا فى دفع الدعوى إلى عدم جواز الرجوع فى البذل بعد مضى خمس سنوات من تاريخ عقد المعاوضة تطبيقاً للمادة ٢٥٩ من القانون المدنى (القديم) الذى يحكم النزاع ولم يرد الحكم على هذا الدفاح مع ما له من اثر فى مصير الدعوى فإنه يكون قاصر الببان قصوراً يستوجب نقضه (٣) .

**سريان أحكام ضمان الاستحقاق فى البيع على عقد المفايضة :**

المفايضة هى - حسب ما عرفها القانون فى المادة ٢٥٦ مدنى - عقد يلتزم به كل من المتعاقدين بأن يعطى للأخر شيئاً مقابل ما أخذه منه . وينبنى على ذلك أن كل مفايضة يعتبر بائعاً ومشترياً فى وقت واحد . ولهذا نصت المادة ٣٦٠ من القانون المدنى على أن القواعد المختصة بعقد البيع تجرى كذلك فى المفايضة إلا ما استثنى بنص صريح فى القانون . فإنما ما استحق أحد البذلين فى عقد المفايضة فإنه يجب الرجوع فى ذلك إلى أحكام ضمان الاستحقاق للقررة فى موضوع البيع . وقد نص القانون فى المادة ٢٥٩ مدنى على أن المفايضة الذى يستحق عنده البذل يكون مخيراً بين أن يرفع على من تعاقد معه دعوى بالتضمينات أو

---

(١) الطعن رقم ٣٩ لسنة ٦٦ جلسة ١٩٣٧/١/٧ المصدر السابق .

(٢) نفس الطعن .

(٣) الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠ فى جلسة ١٩٥٢/٣/٢٦ .

دعوى الفسخ من استرداد القرض الذى أعطاه . ولم يخالف الشارع فى هذا الصدد أحكام الضمان التى سنّها فى البيع إلا بما أورده فى الشق الأخير من المادة ٢٥٩ للذكورة متعلقاً بغير المتعاقدين فقط . وذلك بنصه على جواز المطالبة برد ذات العين المسلمة من المفاضل ولو كانت تحت يد الغير إذا كانت عقاراً ولم يكن قد مضى خمس سنوات من تاريخ المفاضلة . أما فيما بين المتعاقدين فإن حق الفسخ واسترداد القرض ، كما فى البيع ، لا يسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ الاستحقاق (١) .

وحكم بأن نشوء ضمان البائع استحقاق للبيع . شرطه . أن يكون الغير المتعرض للمشتري على حق فى تعرضه . أثره . للبائع دفع رجوع للمشتري عليه بموجب الضمان باثبات أن المتعرض لم يكن على حق فى دعواه وأن المشتري قد تسرع فى الاقرار أو التصالح معه . م ٤٤١ مدنى (٢) .

وبأن قضاء الحكم للطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى طلب الضمان لعدم إخطاره البائعة بالعيب فور علمه به لا يفيد قبوله المبيع بما فيه من عيب . النعى عليه بعدم الرد على ما تمسك به الطاعن من رفعه الدعوى خلال سنة . ورده على غير محل (٣) .

### تفسير العقد هل هو بيع أم مفاضلة مسألة موضوع :

إذا اعتبرت محكمة الاستئناف العقد المتنازع على تكييفه (وهو عقد إعطاء منزل من طرف وإعطاء أطيان من طرف آخر) ، إنه عقد بيع للمنزل يكون الباقي الواجب دفعه نقداً من ثمن المنزل مبلغاً كبيراً يزيد على ثمن الأطيان ، وأن العقد الذى يكون بهذه الكيفية التى يزيد

---

(١) الطعن رقم ٢٩ لسنة ٦٦ ق - السابق - نفس المصدر .

(٢) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٨/٦/٢٠٠٠ (المستشار محمد وهبة محمود - أحكام نقض ٢٠٠١ فى القضاء المدنى من ٢٠) .

(٣) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٧/٢/٢٠٠٠ (للمصدر السابق) .

فيها ما يدفع من الثمن نقداً عما يدفع منه عيناً هو عقد أقرب إلى البيع منه إلى البذل . فتفسير المحكمة هذا النزاع من الواقع بغير تشويه وتكـ . غها لهذا الواقع بأنه عقد بيع لا بذل هو تفسير تملكه وتكييف لا غبار عليه (١) .

وحكم بأنه : إذا أقر الورثة القسمة التي أجراها الخبير المنتدب من قبل المحكمة ، وصدقت المحكمة على هذه القسمة وسجل محضر الخبير ثم تصرف أحد الورثة في نصيبه المقسوم كله أو بعضه بعقود مسجلة أو ثابتة التاريخ ثم اتفق الورثة فيما بينهم بعد ذلك على تقسيم جديد لتلك الأطنان لم يدخلوا فيه معهم من تلقى الملكية بطريق الشراء عن أحدهم بعقد الاتفاق الأخير لا يعتبر قسمة جديدة نافذة على أولئك المشترين - وإنما هو عقد بذل بين ملاك لا يكون حجة على غير المقتسمين إلا إذا سجل وبدون ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذا البذل على الغير الذي اكتسب حقاً على الحصة التي اختص بها الوارث البائع له بموجب القسمة الأولى وحفظ هذا الحق بالتسجيل (٢) .

كما حكم بأنه : إذا كانت الواقعة التي لا نزاع فيها بين طرفي الخصوم هي أن المدعى عليه تبادل في أطنان مع المدعية (مصلحة الأملاك) فأعطاهما فيما أعطى أرضاً تبين لها وقت التسليم أنه كان قد تصرف فيها بالبيع منذ ثلاث سنوات سابقة على البذل ، فهذه الواقعة هي بيع من غير مالك . وإن دعوى المطالبة بقيمة الأطنان الناقصة يجب أن يكون أساسها التضمنين عن بيع ملك الغير ولكن إذا كان المفهوم من الحكم أنه قد اعتبر الدعوى من أحوال الاستحقاق فطبق فيها المادة ٣١٢ منى وقضى بالزام المدعى عليه بقيمة ما نقص من مقابل البذل فإن هذا الحكم يكون خاطئاً في السبب القانوني الذي بنى

---

(١) الطعن رقم ٩٧ لسنة ٤٢٠/٥/١٩٩٥ - مرجع المستشار عبد المنعم سوقي - للوائح السابقة .

(٢) الطعن رقم ١٦ لسنة ١٦٠/١٢/١٧١٢ - للرجع السابق .

عليه . إلا أن هذا الخطأ لا يقبل الطعن به مادامت النتيجة التي انتهى إليها الحكم صحيحة ، إذ أن المادة الواجبة التطبيق (وهي المادة ٢٦٥) تنص على التزام البائع بالتضمنينات ، وهذه لا يمكن أن تكون أقل من الثمن المدفوع وقت التعاقد (١) .

**الحكم فى دعوى الضمان الفرعية بحالتها لا يكتسب حجية فى دعوى فسخ عقد البذل :**

إن ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر للمقضى . فإذا كانت المحكمة التي نظرت فى دعوى إثبات البذل فى أرض قد قالت فى أسباب حكمها إن ما أثاره أحد المتباينين من نزاع فى ملكية المتباين الآخر لما بابل به ليس محله دعوى إثبات التعاقد ، ثم قضت بإثبات البذل بناء على تسليم طرفيه بوقوعه ، فإن حكمها هذا لا يحول دون النظر فى ذلك النزاع نفسه بدعوى أخرى تقام بفسخ عقد البذل . وكذلك تفريعاً على هذا الأصل إذا كانت المحكمة فى دعوى الضمان الفرعية قد قالت فى أسباب حكمها إن الدعوى المذكورة ليست صالحة للنظر فيها وحكمت فى منطوقه برفضها بحالتها ، فإن حكمها هذا - وهو ليس إلا حكماً مؤقتاً - لا يمكن أن يحول دون النظر فيما أثير فى الدعوى من وجوه النزاع (٢) .

### **المقايضة بالملكية والمقايضة بحقوق الانتفاع :**

المقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية آخر بل هي قد تكون مبادلة حق انتفاع بحق انتفاع ويسرى عليها فى الأصل أحكام البيع فيعتبر من الآثار التي تترتب على المقايضة نفس الآثار التي تترتب على البيع من حيث التزامات البائع ، فيلتزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الشيء الذي قايض به إلى الطرف الآخر كما يلتزم بتسليمه إياه ويضمان التعرض والاستحقاق (٣) .

(١) الطعن رقم ٤٥ لسنة ٩٩ جلسة ١٤/٣/١٩٤٠ - المرجع السابق .

(٢) الطعن رقم ٩١ لسنة ١٦٦ جلسة ٢٦/٢/١٩٤٨ - المرجع السابق .

(٣) نقض مدنى رقم ١٨٤ لسنة ٥٢٢ جلسة ١/١/١٩٨٤ - للمكتب الفنى .

## أحكام عقد المقايضة :

تنص المادة ٤٨٥ من التقنين المدني - على أنه : تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر كل من المتقاضين بائعاً للشيء الذى قايض به ، ومشترياً للشيء الذى قايض عليه . ومن المقرر أن التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وفقاً للمادة ٤٢٩ من التقنين المذكور التزام أبدي يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وعليه فلا يجوز للمتبادل على عقار منازعة المتبادل معه أو ورثته استناداً إلى أن عقد البذل لم يسجل لأن عليه التزاماً شخصياً بتمكينه من الانتفاع بهذا العقار . وحيازته حيازة هادئة فينشأ عن عقد البذل بمجرد انعقاده (١) .

والفقرة الأولى من المادة ٤٦٦ من القانون المدني تنص على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع وإن المادة ٤٨٩ من القانون المدني تنص على أنه يسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقاضيين بائعاً للشيء الذى قايض به ومشترياً للشيء الذى قايض عليه (٢) .

وقد حكم بأن : المقايضة تسرى عليها فى الأصل أحكام البيع فيعتبر كل متقايض بائعاً للشيء الذى كان مملوكاً له وقايض به ومشترياً للشيء الذى كان مملوكاً للطرف الآخر وقايض هو عليه ، غير أن طبيعة المقايضة والتي ترجع إلى عدم وجود بيع وثن بل مبيع وبيع قد تقضى ببعض مفارقات عن أحكام البيع وهى المتعلقة بالثمن أو بالتزامات المشتري الراجعة إلى الثمن لتعارض هذه الأحكام مع طبيعة

(١) نقض منى رقم ٦٦٤ لسنة ٤٩ فى جلسة ١٧/١٢/١٩٨٤ - للكتب الفنى .

(٢) نقض منى رقم ٨٤١ لسنة ٥١ فى جلسة ٢٠/٦/١٩٨٥ - للكتب الفنى .

المقايضة وكذلك ما ورد في حكم المادة ٤٨٩ من القانون المدني بشأن مصروفات عقد المقايضة - وفيما عدا ذلك فإن الآثار التي تترتب على المقايضة هي نفس الآثار التي تترتب على البيع من حيث التزامات البائع ومنها التزامات كل متقايض بضمان التعرض والاستحقاق (١) .

وحكم بأن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً وموثراً في النتيجة التي إنتهى إليها إذ يفيد هذا الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه (٢) .

---

(١) نقض مدني رقم ٤٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٤/٦/١٩٨٤ - المكتب الفني .

(٢) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٥/٢/٢٠٠١ مرجع المستشار محمد وهبه - للوضع السابق .

# الفصل الثالث

## صيغ عقود الهبة

### صيغة رقم (٦٠)

### عقد هبة عقار بعوض

أنه في يوم ..... الموافق .....

أمامي أنا ..... موثق العقود الرسمية بمكتب توثيق .....

ويحضر كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق  
شخصية ..... (شاهد)

(٢) السيد / ..... المقيم ..... تحقيق  
شخصية ..... (شاهد)

كشاهدين بالغين سن الرشد وحائزين للشروط المقررة قانوناً .

حضر كل من :

أولاً :

السيد / ..... المقيم ..... ويحمل بطاقة  
شخصية ..... (الواهب)

ثانياً :

السيد / ..... المقيم ..... ويحمل بطاقة  
شخصية ..... (للوهوب له)

وأقر الحاضران بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف  
وقررا ما يلي :

البند الأول - وهب الطرف الأول إلى الطرف الثاني الشقة المملوكة  
له والكائنة بالعقار شارع ..... تقسيم ..... حتى ..... وهي



بالدور ..... وتتكون من خمس وحدات وصالة ومحددة بالحدود الآتية  
(تذكر حدود العقار ..... والمساحة) .

**البند الثاني -** تمت هذه الهبة مقابل قيام الطرف الثاني (الموهوب ل) بسداد أقساط الضرائب المربوطة على الطرف الأول بمقتضى النموذج ١٩ حـز والتي أبلغ بها بتاريخ ..... وتمت الموافقة مع مأمورية ضرائب ..... على تقسيطها على ..... قسط شهري قيمة كل قسط مبلغ ..... جنيه وفقاً للاستمارة رقم ٢ ب تقسيط الصادرة من المأمورية والمحدد بها رقم الملف الضريبي وقرار التقسيط رقم ..... الصادر بتاريخ ..... ويقر الطرف الثاني باستلامه جميع هذه الأوراق والشهادات للتعامل مع الضرائب بمقتضاها .

**البند الثالث -** ألت ملكية الشقة (الموهوبة) إلى الطرف الأول بالشراء بمقد مسجل تحت رقم ..... بتاريخ ..... بمأمورية الشهر العقاري بجهة ..... (أو بحكم صحة ونفاذ رقم ..... لسنة .....) ويقر الطرف الأول بخلو الشقة الموهوبة من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية كما أنها غير مثقلة بأية حجوزات أو حقوق امتياز أو رهونات أو تصرفات من أى نوع ويتحمل مسئولية ثبوت عكس ذلك .

**البند الرابع -** يقر الطرف الثاني باستلامه الشقة الموهوبة منذ التوقيع والتصديق على هذا العقد وتعتبر من الآن فى حيازته وله عليها كافة حقوق المالك .

**البند الخامس -** يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة الموهوبة للمعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بالحالة التى هى عليها .

**البند السادس -** إذا أخل الطرف الثاني بتنفيذ التزامه الموضح بالبند الثامن من هذا العقد أو تأخر فى سداد أقساط الضرائب المستحقة على الطرف الأول فإنه يتحمل كافة المسئوليات الناتجة عن هذا الإخلال وخاصة ما قد تتخذه مأمورية الضرائب من إجراءات فضلاً عن اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار أو تنبيه أو حكم

قضائي وتعتبر العين الموهوبة كأنها لا زالت مملوكة للطرف الأول ويكون لمصلحة الضرائب حق امتياز عليها وتبطل جميع الاجراءات التي يكون الطرف الثاني قد اجراها بخصوص الشقة من بيع او تأجير او خلافه .

البند السابع - يتحمل الطرف الثاني رسوم ومصروفات هذا العقد (١) .

البند الثامن - يكون الاختصاص لمحكمة .....

البند التاسع - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

---

(١) يلزم ان تكون مجموع التماسات الضرائب المستحقة مضافاً إليها مصروفات هذا العقد اقل من قيمة الشقة الموهوبة فإذا زادت او كانت موازية لها فإن العقد لا يعتبر هبة بعوض وإنما يعد بيعاً ساتراً لهبة .

## صيغة رقم (٦١) عقد هبة محل بدون عوض من والد إلى ولديه القاصرين

أنه في يوم ..... الموافق .....  
بمكتب توثيق ..... التابع لمصلحة الشهر العقاري .....  
أمامنا نحن ..... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور .....  
ويحضر كل من :

(١) .....

(٢) .....

شاهدين تتوافر فيهما الصفات المطلوبة قانوناً ومثبتين  
لشخصيتهما وشخصية الوهاب حضر كل من :

(١) السيد / ..... سن ..... سنة ، مصري مسلم ،  
بطاقة عائلية رقم ..... صابرة في ..... من سجل مبنى ..... ،  
صاحب محل ..... الكائن بملكه بشارع ..... نمرة ..... قسم  
..... ، والمقيم بالشقة رقم ..... بالعقار الموجود بذات العنوان ،  
عن نفسه .....

(٢) السيد / ..... للقيم ..... بصفته ولياً شرعياً على  
ولديه القاصرين ..... و .....

أقر الحاضر عن نفسه ويصفته بعدم خضوعه للمنع من التصرف  
وطلب منا تحرير العقد الآتى نصه :

البند الأول - وهب (١) بصفته الشخصية بموجب هذا العقد  
وتنازل بدون عوض ولا مقابل مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية  
لولديه القاصرين ..... و ..... والمقابل عنهما بصفته ولياً شرعياً  
عليهما المحل الموجود بأسفل المنزل رقم ..... بشارع ..... بقسم  
..... وله أربعة أبواب ومنصرف عنه الرخصة رقم ..... في .....

باسم الواهب صادرة من حي جنوب القاهرة ، وتشمل هذه الهبة الاسم والعنوان والاتصال بالعملاء والسمة ورخصة المحل كما تشمل أيضاً كافة الموجودات والأثاث والأدوات وجميع المنقولات المادية التى تستعمل فى استغلال المحل وتقدر قيمتها جميعاً بنحو ..... جنيه .

**البند الثانى -** يقر الواهب بأن المحل المذكور مملوك له بطريق الميراث الشرعى ويمقتضى عقد القسمة وفسخ الشركة المؤرخ ..... والثابت بالتاريخ بالشهر العقارى فى ..... ، وأن المحل الموهوب موجود بملك الواهب ولا يسند عنه إيجار كما أنه خالٍ من الديون وتسدد عنه الضرائب أولاً بأول حسب الربط الدهاثى الذى تقره مأمورية الضرائب المختصة ويكون مسئولاً فى حالة ظهور أى شىء بخلاف ذلك .

**البند الثالث -** بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح القاصرين ..... و ..... هما المالكين الوحيدين للمحل الموهوب ، ويقر الواهب بصفته ولياً طبيعياً على القاصرين الموهوب لهما بأنه قد تسلمه فعلاً وله حق ادارته واستغلاله وسداد الضرائب والرسوم القانونية وكافة المصروفات والنفقات عنه ابتداء من اليوم .

**البند الرابع -** تكون ملكية القاصرين الموهوب لهما بالتساوى منصفة بينهما .

**البند الخامس -** تعهد الواهب ألا يتصرف فى المحل الموهوب بالبيع أو الرهن أو الهبة أو الوصية أو أى نوع من أنواع التصرفات لا بصفته الشخصية ولا بصفته ولياً طبيعياً طالما أن الموهوب لهما القاصرين تحت ولايته الشرعية .

**البند السادس -** جميع مصروفات هذا العقد وأتاعبه واستيفائه التام على عاتق الواهب وحده .

**البند السابع -** وكل الواهب بصفته ولياً شرعياً على القاصرين الموهوب لهما ، السيد الأستاذ ..... للحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الأخرى نيابة عنه وفى اتمام إجراءات الشهر .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## أهم مبادئ محكمة النقض في عقود الهبة

### الأهلية في عقد الهبة :

وجوب توافر أهلية القبول لدى الموهوب له لقبول الهبة سواء بنفسه أو بوكيل عنه عدم توافر الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية له اثره عدم تمام الهبة لأن الإيجاب الصادر من الواجب لم يلاق شخصاً يقبله (١).

### تكيف عقد الهبة :

الأصل أن الصغير يملك المال الذي يهبه إياه وصيه أو مربيه ، أي من هو في حجره وتربيته ، بمجرد الإيجاب ، ولا يحتاج للقبض ، وعليه لو وهب الأب لطفله شيئاً في يده أو عند مستودعه أو مستعيره تتم الهبة بمجرد قوله : وهبت ، ولا حاجة للقبول لتمام الهبة ، لأن المال لما كان في قبض الأب ناب مناب قبض الصغير . فإذا اعتبر الحكم بناء على أسباب مسوغة أن إقرار المورث بأنه مدين بقيمة السند موضوع الدعوى لولديه القاصرين ، هو إقرار من جانبه يشمل إيجاباً بالهبة من مال في قبضه ، وبه تتم الهبة للقاصرين بغير حاجة إلى قبول من وصى يقام عليهما ليتسلم السند - فإنه لا يكون قد أخطأ (٢) .

وإن خطأ الحكم في تقريره أن الهبة تمت بتحرير السند وتسليمه في حين أنه اعتبر تحرير السند إيجاباً للهبة للقاصرين ، وهذا الإيجاب وحده كاف لانتمامها دون حاجة إلى إجراء آخر - ذلك لا يقدح في صحته مادام أنه قضى باعتبار السند هبة تامة (٣) .

وقاضى الموضوع غير ملزم بأن يورد في حكمه كل الحجج التي أدلى بها الخصوم ويفندها حجة حجة ، بل بحسبه أن يبين الحقيقة التي

(١) الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٦٢ جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٨ جلسة ١٩٥٠/٢/٢٣ - المستشار عبد المنعم دسوقي للرجع السابق فقرة ٢١٨ وما بعدها .

اقتنع بها وإن يذكر دليلها . فإنما كان الحكم قد أورد الأدلة التي اعتمد عليها في القول بأن العقد المتنازع عليه يتطوى على تبرع منجز فيكون هبة تامة صحيحة بالرغم من عدم تسجيله ، فذلك فيه ما يكفي تسبيحاً له ، إذ أنه يتضمن الرد على ما وجه إلى هذا العقد من أنه قد أريد به وصية مضافة إلى ما بعد الموت (١) .

وإنما كان الظاهر من عقد البيع أنه وقع مقابل ثمن معين ، وكان منصوباً فيه على أن البائع تبرع لولده المشتري بهذا الثمن وعلى أن المشتري التزم بتجهيز أخيه وبالاتفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، واعتبرت المحكمة هذا العقد هبة مكشوفة ، فإنها لا تكون قد أخطأت في تكييفه . فإن مجرد النص على أن الوالد تبرع بالثمن يكفي لاعتبار العقد هبة مكشوفة . أما ما التزم به اللوهاب له في نيل هذا العقد من تجهيز أخيه ومن الاتفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة أبيه فلا يعدو أن يكون مقابلاً لهبة ولا يخرج عقدهما عن طبيعته (٢) .

ومن الجائز قانوناً أن يقصد للتصرف إلى الإيهاب في صورة التبائع . ولا يقدح في ذلك أن يظل البائع واضحاً اليد على ما باعه ، فهذا لا يتعارض مع تنجيز التصرف مادام للتصرف لهن بنات البائع وبينهن قاصرتان مشمولتان بولايتهم ومن جميعاً في رعايتهم ، ولا أن البائع احتفظ بحق الانتفاع مع تملك الرقبة تملكاً منجزاً (٣) .

وحكم بأنه : لما كان مجرد ايداع مبلغ من النقود باسم شخص معين لا يقطع في وجود نية الهبة عند المودع فإن الايداع لا يفيد حتماً الهبة بل يجب الرجوع في تعرف أساس الايداع إلى نية المودع ولا يكون الحكم قد خالف القانون إذ قضى باعتبار ايداع مبلغ صندوق التوفير باسم شخص آخر غير المودع إنما كان على سبيل الوصية لا على

(١) الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٦ ق جلسة ١٣/٢/١٩٤٧ .

(٢) الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٥ ق جلسة ٢٢/٥/١٩٤٦ .

(٣) الطعن رقم ١٠٩ لسنة ١٧ ق جلسة ٢/٢/١٩٤٩ .

سبيل الهبة متى اقام قضاؤه على اسباب سائغة (١) .

ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة في تكييف العقود هي بحقيقة ما عناه المتعاقدون منها دون التقيد بتكييفهم لها ، وإن لحكمة الموضوع السلطة التامة في تفهم نية المتعاقدين واستنباط الواقع من عبارات العقد واستظهار حقيقته على ضوء الظروف والملابسة ، إلا أنه يشترط أن تبين كيف ائذنت هذه الظروف وتلك العبارات للمعنى الذي استخلصته منها ، وإن يكون هذا البيان سائغاً . ولما كان للتكييف الصحيح لتداخل طرف ثالث في عقد بيع العقار ، وقيامه بدفع كامل الثمن من ماله إلى البائع على سبيل التبرع مقابل أن تنتقل الملكية من الأخير إلى المشتري مباشرة أن هذا التصرف في حقيقته هبة غير مباشرة ، وإن المال للموهوب ليس هو الثمن بل هو العقار المبيع ذاته . لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد البيع موضوع الدعوى أن مورثة الطاعنين كانت طرفاً فيه وقد تضمن هذا العقد أنها هي التي دفعت إلى البائعين كامل الثمن من مالها تبرعاً منها للمشتريين ، مما مفاده أن المورثة هي المشتري الحقيقية للأطيان المبيعة وقد قصدت بتصرفها أن تختصر الطريق والاجراءات فلا تشتري بعقد ثم تهب بأخر بل يتم الأمران بعقد واحد ، وكان التكييف الصحيح لهذا التصرف أنه هبة غير مباشرة منها لولدها وزوجته وأولادهما وإن المال للموهوب في الحقيقة ليس هو الثمن كما هو وارد بالعقد بل هو الأطيان المبيعة به ذاتها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى في قضائه على أن المورثة لم تكن طرفاً في العقد واستخلص من عبارات العقد أن المال للموهوب هو الثمن وليس الأطيان المبيعة وأن هذا الثمن قد هلك بدفعه من المشتريين إلى البائعين ورتب الحكم على هذا الاستخلاص الفساد عدم جواز الرجوع في الهبة تطبيقاً لنص الفقرة السادسة من المادة ٥٠٢ من القانون المدني وتحجب بذلك عن مواجهة ما اثارته الواهبة من جحود المطعون ضدها الأولى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه

---

(١) الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٢٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/١/٢٦ .

وشابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقي لوجه الطعن (١) .

فنية التبرع مسألة نفسية وتعرفها من شئون محكمة الموضوع . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص توافر نية التبرع لدى المورث وقت التصرف من إرادته الهبة أي التصرف بدون عوض وأثبت الحكم أن الثمن المسمى في العقد صوري لم يقصد المورث المتصرف قبض شيء منه فإن الحكم يكون بذلك قد بلل على أن المورث لم يقصد من التصرف تحقيق أية منفعة له وإنما مجرد تضحية من جانبه لأجل الموهوب له وهو ما يكفي للتدليل على توافر نية التبرع ولا على الحكم إن هو استخلص هذه النية أيضاً من رضا المتصرف بالهبة لأن نية التبرع تختلط في الواقع بركن الرضاء في الهبة فالواهب عندما يرضى بالهبة وهي تعني المتصرف في مال دون عوض فإن رضاه هذا يكون متضمناً نية التبرع (٢) .

وإن تبرع البائع لأبنائه القصر بالثمن في العقد والتزامه بعدم الرجوع في تبرعه يفصح عن أن المتصرف هبة ساترة وقعت باطلة لتخلف الشكل الرسمي الذي يتطلبه نص الفقرة الأولى من المادة ٤٨٨ من القانون المدني ، ولا يعتبر هذا التصرف بيعاً إذا لم يستهدف العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ، ولا يصلح العقد وهو على هذا الحال أن يكون ساتراً للهبة وفقاً لما تجيزه الفقرة الثانية من المادة أنفة الذكر لأن مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذي يستترها مستوفى الأركان والشرائط القانونية (٣) .

كما حكم بأن إعمال القواعد العامة للعقود المنصوص عليها في الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الأول من القسم الأول من

(١) الطعن رقم ٢٢٤٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٠/١٠/١٩٨٨ .

(٢) الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٣٣ ق جلسة ٧/١٢/١٩٦٧ .

(٣) الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٢ .



التقنين المدني يقضى بأن تصح هبة جميع أنواع الأموال والحقوق العينية التى عليها كحق الانتفاع وحق الرقبة وحق الارتفاق ، فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من رفض الدفع ببطلان عقد الهبة المؤرخ ١٩٦٢/٧/٩ لوربوه على حق الرقبة دون المنفعة يكون صحيحاً ولا يقدح فى ذلك احتفاظ الواهب بحقه فى الانتفاع مادام التصرف بالهبة قد تم منجزاً (١) .

### الهبة المستقرة :

إن التصرف المنجز حال حياة المتصرف ، ولو كان من غير عوض ومقصوداً به حرمان بعض الورثة هو تصرف صحيح متى كان مستوفياً شكله القانونى . فإذا كان من السلم به أن عقد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزاً ممن هو أهل للتصرف ومستوفياً لكل الاجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف - بزمان طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد بيع (٢) .

فالهبة متى كانت موصوفة بعقد آخر فالقبض ليس بالزم لصحتها ، بل يكفى أن يكون العقد الساتر لها مستكملاً للشروط المقررة له قانوناً لكى تنتقل بمقتضاه ملكية الشئ الموهوب إلى الموهوب له فإن القانون فى المادة ٤٨ مدنى قد أجاز الهبة بعقد غير رسمى إذ قرر ما يفيد أن الهبة بعقد موصوف بعقد آخر صحيحة مادام العقد الساتر صحيحاً ، وليس من هذا القبيل البيع والمقايضة فحسب بل والهبة التى يسترها إقرار عرفى بالدين أيضاً مادام العقد العرفى الظاهر يكفى لصحة الإقرار بالدين . فالهبة التى تتخذ شكل السند تحت الاذن صحيحة . ولا يصح الطعن ببطلان الهبة على هذه الصورة لعدم التسليم وتخلي الواهب عن مبلغ السند ، فإن تسليم السند للموهوب

---

(١) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٢٢ لسنة ٨٨ ق جلسة ١٩٢٨/٦/٢٢ .

له يكفى قانوناً لتحويل الموهوب له المذكور -على الأقل فى علاقاته<sup>(١)</sup> .

وإن المادة ٤٨٨ من القانون المدنى تجيز حصول الهبة تحت ستر عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، وأن الهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعاً فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده وأن الثمن وإن كان يعتبر ركناً أساسياً فى عقود البيع إذ أنه على ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٢ ، ٤٢٤ من القانون المدنى لا يشترط أن يكون الثمن مبيئاً بالفعل فى عقد البيع . فإذا ما خلا العقد المكتوب من قيمة الثمن مع تضمنه إقرار طرفيه بأن البيع قد تم نظير ثمن نقدى دفعه المشتري وقبضه البائع فلا يبطل البيع لأن إقرار طرفيه بذلك يعنى إقرارهما باتفاهما على ثمن نقدى معين وهو ما يكفى لانعقاد البيع باعتباره عقداً رضائياً ، لما كان ذلك ، وكان العقد محل النزاع قد تضمن بيع الطاعنين حصتهما فى محل الجزالة إلى المطعون ضدتهما ، وتضمن كذلك ما يفيد دفع الأخيرين المقابل المالى - أى الثمن النقدى - لهذه الحصة إلى الأولين ومن ثم فإن هذا العقد يكون قد جمع فى ظاهره أركان البيع اللازمة لانعقاده ، ويصلح أن يكون ساتراً لعقد الهبة وهو ما يغنى عن الرسمية بالنسبة لها ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذات النتيجة فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس . ولا يعيبه عدم بيانه لأركان العقد الساتر ، إذ لحكمة النقض أن تقوم أسبابه القانونية بما يصلح رداً عليه دون أن تنقضه<sup>(١)</sup> .

وكل ما يشترطه القانون لصحة الهبة المستترة أن يكون العقد الساتر للهبة مستوفياً الشروط المقررة له فى القانون ، وإذا كان الحكم قد انتهى فى أسبابه إلى أن تصرفات مورث الطاعن - التى اعتبرها هبات مستترة - قد صدرت منجزة ومستوفية الشكل القانونى بتلاقى الإيجاب والقبول على مبيع معين لقاء ثمن مقدر ، وكان ذكر الباعث

(١) الطعن رقم ٩١ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩ - المستشار بسوى للرجع السابق .

الدافع للهبة في العقد الساتر لها يتنافى مع سترها ، وكان الطاعن لم يقدم - على ما سجله ذلك الحكم - الدليل على ما ادعاه من عدم مشروعية السبب في هذه التصرفات ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون وفي تأويله يكون على غير أساس (١) .

### هدايا الخطبة تعتبر من قبيل الهبات :

الهدايا التي يقدمها أحد الخاطبين للآخر إبان الخطبة ومنها الشبكة تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام في القانون المدني ، ولما كان السبب ركناً من أركان العقد وينظر في توفره أو عدم توفره إلى وقت انعقاد العقد وكان العقد قد انعقد صحيحاً بتوفّر سببه فإنه لا يمكن القول بعد ذلك بتخلف هذا السبب بعد وجوده . ومن ثم فإنما كانت الخطبة هي السبب في هذا النوع من الهبات ذلك باعتبارها الباعث الدافع للتبرع فإن فسختها لا يمكن أن يؤدي إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق وتظل الهبة صحيحة قائمة رغم العنول عن الزواج (٢) .

### فسخ الهبة بعوض :

مفاد المادتين ٤٨٦ ، ٤٩٧ من القانون المدني أنه يجوز للواهب أن يفرض على الموهوب له استخدام المال الموهوب في أغراض معينة فإذا أخل بهذا الالتزام جاز للواهب - تطبيقاً للقواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين - المطالبة بفسخ العقد لأن الهبة بعوض - وإياً كان المقابل - عقد ملزم للجانبين (٣) .

### الرجوع في الهبة :

الرجوع في الهبة كان خاضعاً في ظل القانون المدني القديم للشريعة الإسلامية وحكمها في ذلك أن الرجوع لا يصح إلا برضاه

---

(١) الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/٤/١٩٦٩ والطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٤/٣/١٩٧٩ - للمستشار عبد المنعم نسوقي - المصدر السابق .

(٢) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٧٤ .

(٣) الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩/٦/١٩٩٠ ورقم ١٤٣٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٨٩ - للمستشار عبد المنعم نسوقي رقم ٣١٦٨ .

الموهوب له أو يقضاء القاضى (١) .

ويشترط للرجوع فى الهبة على ما نصت عليه المادة ٥٠٠ من القانون المدنى فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب فى الرجوع إلى عذر يقبله القاضى والا يوجد مانع من موانع الرجوع ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد أعملت هذه المادة وانتهت إلى عدم أحقية الطاعن فى استرداد مبلغ الشبكة لما رأيته فى حدود سلطتها التقديرية وللأسباب السائفة التى أوربتها من انتفاء العذر المقبول الذى يبرر رجوع الطاعن فى هبته فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون (٢) .

وحق الخاطب الواهب فى استرداد هدايا الخطبة يخضع لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المادة ٥٠٠ وما بعدها من القانون المدنى ، وتشترط المادة المذكورة للرجوع فى الهبة فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب فى الرجوع إلى عذر يقبله القاضى ، وإذا كانت محكمة الموضوع قد أعملت حكم هذه المادة وانتهت - فى حدود سلطتها التقديرية - إلى عدم أحقية الطاعن فى استرداد الشبكة والهدايا ، فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه (٣) .

وحق الواهب فى استرداد المال الموهوب فى حالة تحقق الشرط الفاسخ للهبة يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدنى هذا المعنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام زال سببه بعد أن تحقق (٤) .

**حق الخاطب فى استرداد الشبكة باعتبارها هبة يملك الرجوع فيها :**

الهدايا التى يقدمها أحد الخاطبين للآخر إبان الخطبة ومنها الشبكة -

---

(١) الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١١ .

(٢) الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/١٠/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٧٤/٥/٢٦ .

(٤) الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٦ .

تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ، ومنها أن حق الخاطب الواهب فى استرداد هذه الهدايا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المادة ٥٠٠ من القانون المدنى التى تشترط لهذا الرجوع فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب إلى عذر يقبله القاضى وألا يوجد مانع من موانع الرجوع . لما كان ذلك ، وكان مجرد فسخ الخطبة لا يعد بذاته عذراً يسوغ للخاطب الرجوع فى الهبة إلا إذا كان هذا الفسخ قائماً على أسباب تبرره ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون عليه ركن فى إثبات توافر العذر للمبرر للرجوع فى الهبة إلى اليمين الحاسمة التى حلفتها الطاعنة بأن سبب فسخ خطبتها للمطعون عليه يرجع إليه شخصياً وانها لم تفسخ الخطبة من جانبها ، وكان مؤدى ما نصت عليه المادة ١١٧ من قانون الإثبات الصادر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أن حلف من وجهت إليه اليمين الحاسمة يحسم النزاع فيما انصبت عليه ويقوم مضمونها حجة ملزمة للقاضى ، فإن تضمن الحلف إقراراً بدعوى المدعى حكم له بموجبه ، وإن تضمن إنكاراً حكم برفض الدعوى لعدم قيام دليل عليها بعد أن سقط بحلف تلك اليمين حق من وجهها فى أى دليل آخر ، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أنه اقام قضاءه على أن فسخ الخطبة وعدم اتمام إجراءات الزواج يعد فى ذاته عذراً مبرراً للرجوع فى الهبة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد هذا الحكم فيما قضى به من الإذن للمطعون عليه فى الرجوع فى الشبكة - فيما عدا الخاتم للبلاتين - للأسباب التى تقيم عليها رغم حلف الطاعنة اليمين الحاسمة بأن فسخ خطبتها للمطعون عليه يرجع إليه دونها ولم يلتزم بأثر هذا الحلف فى حسم النزاع حول نفس العذر المسوغ للرجوع فى الهبة ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه (١) .

وقد حكم بأن الهدايا التى يقدمها أحد الخاطبين للآخر ومنها الشبكة تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ومن ثم فإنها كانت الخطبة هى السبب فى هذا

(١) الطعن رقم ٢٠٠٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥ .

النوع من الهبات باعتبارها الباعث الدافع على التبرع فإن العدول عنها من جانب الخاطب لا يمكن أن يؤدي إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق وتظل الهبة صحيحة قائمة رغم العدول عن الخطبة وإذا كان حق الخاطب في استرداد تلك الهدايا يخضع لأحكام الرجوع في الهبة الواردة في المادة ٥٠٠ وما بعدها من القانون المدني وكانت المادة المذكورة تشترط للرجوع في الهبة في حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب في الرجوع إلى عذر يقبله القاضي (١) .

ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الخطبة وإن كانت تمهيداً للزواج ، وهو من مسائل الأحوال الشخصية ، إلا أن الهدايا التي يقدمها أحد الخاطبين للآخر - ومنها الشبكة - إبان فترة الخطبة ، لا تعتبر من هذه المسائل لأنها ليست ركناً من أركان الزواج ولا شرطاً من شروط صحته ، إذ يتم الزواج صحيحاً بدونها ، ولا يتوقف عليها ، ومن ثم يكون النزاع بشأن تلك الهدايا بعيداً عن المساس بعقد الزواج وما هو متعلق به ، ويخرج ذلك عن نطاق الأحوال الشخصية ، وتعتبر هذه الهدايا من قبيل الهبات ، ويسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام في القانون المدني ، وقد أورد هذا القانون أحكام الهبة باعتبارها عقداً مالياً كسائر العقود واستند أحكامها الموضوعية من أحكام الشريعة الإسلامية ، ومن ثم فإن حق الخاطب في استرداد تلك الهدايا يخضع لأحكام الرجوع في الهبة الواردة في المواد من ٥٠٠ إلى ٥٠٤ من القانون المدني (٢) .

### موانع الرجوع في الهبة :

لما كان يجوز للواهب طبقاً لنص المادة ٥٠٠ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الرجوع في الهبة إذا تراضى على ذلك مع الموهوب له أو استند إلى عذر يقبله القاضي ، إلا إذا وجد مانع من الرجوع في الهبة ، وقد حددت المادة ٥٠٢ من القانون ذاته

(١) الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٥٦ في جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٨٧٥٧ لسنة ٦٤ في جلسة ١٩٩٦/٥/١٥ .

موانع الرجوع في الهبة ومن بينها ما نصت عليه الفقرة هـ وهو : إذا كانت الهبة لدى ربح محرم ، ، ولما كان نص هذه الفقرة قد جاء عاماً بغير تخصيص مطلقاً بغير قيد ، فيسرى على جميع الهبات التي تربط الواهب فيها بالموهوب له قرابة الرحم والمحرمية ، ومنها هبة الوالدة لولدها ، إذ هي هبات لازمة لتحقيق غرض الواهب منها وهو صلة الرحم بصنور الهبة ذاتها ، فلا يجوز للواهب الرجوع فيها بغير التراضي مع الموهوب له ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعمى عليه يكون على غير أساس (١) .

ويشترط للرجوع في الهبة وفقاً لنص المادة ٥٠٠ من القانون المدني في حالة عدم قبول الموهوب له ، وعدم وجود مانع من الرجوع أن يستند الواهب إلى عذر يقبله القاضي ، وهذا العذر الذي يبيع للواهب الرجوع في الهبة وإن كان من المسائل التقديرية التي تخضع لسلطة محكمة الموضوع ، إلا أن ذلك مشروط بأن تورد في حكمها الأسباب السائغة التي تكفي لحمل قضائها سواء في قبول ذلك العذر أو عدم قبوله (٢) .

### **مسائل الهبة ليست كلها من الأحوال الشخصية :**

مسائل الهبة في نظر الشارع ليست كلها من الأحوال الشخصية ولا هي كلها من الأحوال العينية ومن ثم كانت الهبة محكومة بقانونين لكل مجال في التطبيق - القانون المدني فيما أورده من أحكام لها بالذات مكملتها بالأحكام العامة للالتزامات وقانون الأحوال الشخصية في غير ذلك من مسائلها . والقانون المدني على خلاف الشريعة الإسلامية لم يشترط القبض لانعقاد الهبة المرغبة في محرر رسمي أو في صورة عقد آخر . وإن امتنعت كان الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد

---

(١) الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠ - للمستشار عبد المنعم نسوقي رقم ٢١٧٧ .

(٢) الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ رقم ٣١٧٨ - للرجع السابق .

الصادر إلى المطعون عليها الأولى هو هبة أقرغت في قالب رسمي كذلك العقد الصادر إلى المطعون عليها الثانية وهو هبة مستترة في صورة عقد بيع وأن الهبة تنعقد قانوناً إذا صيغت في صورة عقد بيع أو عملت بعقد رسمي . فإن الطعن عليه بأنه إذ تعرض لبحث صحة الهبة قد جاوز اختصاصه فخالف القانون يكون غير صحيح متى كان الطاعن لا يثير نزاعاً متعلقاً بالأحوال الشخصية بل كل نزاعه منصب على القبض وشروطه وهو ليس بلازم لصحة انعقاد الهبة قانوناً (١) .

فالقانون المدني قد نظم عقد الهبة تنظيمًا كاملاً بالمواد ٤٨٦ - ٥٠٤ وإذا كان من المسلم كما جاء بمنكرته الإيضاحية أنه قد استمد الأحكام الموضوعية في الهبة من الشريعة الإسلامية فإن هذا لا يسوغ الخروج على النصوص التشريعية بدعوى اللجوء إلى مصدرها مادامت واضحة الدلالة فيما يتناوله لفظها أو فحواها (٢) .

فالتمسك من الطاعن بأن عقد الهبة يستر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يخضع للقواعد العامة في الإثبات التي تلقى على الطاعن وهو وارث الواهب عبء إثبات هذه الصورية فإن عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذي يعد حجة عليه (٣) .

### **سلطة محكمة الموضوع في تفسير عقد الهبة :**

لمحكمة الموضوع السلطة في تعرف حقيقة العقد المتنازع عليه واستظهار مدلوله مما تضمنته عباراته على ضوء الظروف التي لحاطت بتحريره وما يكون قد سبقه أو عاصره من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته . فإذا كان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن محكمة الموضوع وهي بصدد الفصل في الخصومة التي قامت بين الطاعنة والمطعون عليهم حول ما إذا كانت الهبة قد صدرت من الواهب لمورث الطاعنين الأولين والطاعن الثالث بصفتها الشخصية أو باعتبارهما نائبين عن أهالي بلدة معينة لبناء مدرسة بها قد رجعت ،

(١) الطعن رقم ١٧٧ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٤/٥ - للموضع السابق .

(٢) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٨ - للموضع السابق .

(٣) الطعن رقم ٦٨٥ - السابق - نفس المصدر .



بجانب ما تضمنه العقدان الابتدائي والنهائي من عبارات ، إلى ظروف التعاقد وملابساته واستخلصت من ذلك أن فكرة إنشاء المدرسة قد ثبتت لدى الأهالي وأن تشييدها كان تنفيذاً لهذه الفكرة وأن الهيئة قد صدرت من الواجب تنفيذاً لهذا الغرض ، وكان هذا الذي استخلصته محكمة الموضوع سائفاً لا يجاني للمنطق ولا يناقض الثابت بالأوراق فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد لخطأ تطبيق القانون (١) .

وحكم بأن : مفاد المادة الرابعة من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ المعدلة بالقانون ٢١٧ لسنة ١٩٥١ ، أن الأصل في تفسير موضوع الهبات والتصرفات الصادرة من المورث والتي لا تحتاج بها مصلحة الضرائب وفقاً لحكم هذه المادة أن تقوم بقيمتها الحقيقية وقت الوفاة وهي الواقعة المنشئة لرسم الأيلولة إلا أنه إذا كانت الزيادة التي طرأت على قيمة المال مردها إلى نشاط المتصرف إليه فإنه يستبعد من وعاء الرسم ما يعادل هذه الزيادة لأنها بذاتها لم تكن محل تصرف من المورث إذ لم تدخل في ثمنه المالية (٢) .

ولمحكمة الموضوع سلطة تقدير الأدلة في الدعوى وترجيح ما تطمئن إليه منها واستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى دون رقابة عليها من محكمة النقض بشرط أن يكون استخلاصها سائفاً (٣) . والطلب الذي تغفله المحكمة يظل باقياً على حاله ومعلقاً أمامها ويكون السبيل إلى الفصل فيه هو الرجوع إلى ذات المحكمة لتستدرك ما فاتها ولا يجوز الطعن بالنقض في الحكم بسبب اغفاله الفصل في طلب موضوعي لأن الطعن لا يقلل إلا عن الطلبات التي فصل فيها الحكم صراحة أو ضمناً (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٥/٢٤ - للمستشار عبد المنعم نسوقي - للرجع السابق رقم ٢١٨٩ .

(٢) الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢٩ - الموضع السابق .

(٣) الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٦٤ ق . أحوال شخصية - جلسة ١٩٩٩/١١/١٦ - المحاماة ، للرجع السابق ص ٢٥٥ .

(٤) الطعن رقم ٢٨٦٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١١ - للمستشار محمد وهبة الموضع السابق .

## بطلان عقد الهبة :

إن العقد المشوب ببطلان أصلي متعلق بالنظام العام هو في نظر القانون لا وجود له . ولما كان التقادم لا يصحح إلا ما كان له وجود فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحاً مهما طال عليه الزمن . ومن ثم لا يكون البتة للتقادم أثر فيه ، ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه . وإن فالحكم الذي يقضى بسقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الهبة مع تسليمه بأنه باطل بطلاناً أصلياً متعلقاً بالنظام العام يكون مخالفاً للقانون (١) .

وأجازه الهبة الباطلة لعيب في الشكل بتنفيذها تنفيذاً اختيارياً مؤداه انقلابها إلى هبة صحيحة تخضع للقواعد العامة في الإثبات (٢) .

والأصل طبقاً لنص المادة ١/٤٨٨ من القانون المدني في هبة العقار أن تكون بورقة رسمية حتى تتوافر للواهب أسباب الجدية في عقد ينزل به عن ماله دون مقابل وإلا وقعت الهبة باطلة بطلاناً مطلقاً لا تصححها الاجازة ، غير أن المشرع خرج على هذا الأصل العام في حالة التنفيذ الاختياري للهبة بما أورده بنص المادة ٤٨٩ من القانون المدني والتي تنص على أنه : « إنا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب في الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه » يدل على أن الهبة الباطلة لعيب في الشكل ترد عليها الاجازة بالتنفيذ الاختياري لها دون غيره من طرق الاجازة فلا تجاز بالقول أو بالتصرف أو بغير ذلك من طرق التعبير عن الإرادة الصريحة أو الضمنية ، ولكي تنتج هذه الاجازة أثرها يشترط أن يكون الواهب عاقل بأن الهبة باطلة لعيب في الشكل ومع ذلك قام بتنفيذها لتسليم المال للموهوب للموهوب له قاصداً بذلك اجازة الهبة وعند ذلك تنقلب الهبة صحيحة ولا يشترط فيها الرسمية (٣) .

(١) الطعن رقم ١٢٤ لسنة ١٥ ق جلسة ١٩٤٦/١٢/٥ - للوضع السابق .

(٢) الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦ - للمكتب الفني السنة ٢٩ ج ١ صفحة ١٧٧ .

(٣) الطعن رقم ٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٢ - للوضع السابق .

وإذ كان جواز إثبات التصرفات القانونية بشهادة الشهود طبقاً للاستثناء المنصوص عليه في المادة ٦٢ من قانون الإثبات - عند وجود مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي منوطاً بالا تكون هذه التصرفات مما يوجب الشارح اقراؤها في محرر رسمي لأن الرسمية تكون ركناً من أركانها فلا تنعقد ولا تثبت بغيرها ، وكان النص في المادة ٤٨٨ من القانون المدني على أن تكون الهبة بورقة رسمية وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ستار عقد آخر ، ... وفي المادة ٤٨٩ منه أنه « إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب في الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه » يدل على أنه وإن كانت الورقة الرسمية شرطاً لانعقاد الهبة فلا تصح ولا تثبت بغيرها ، إلا أنه لما كانت الهبة الباطلة لعيب في الشكل ترد عليها الإجازة عن طريق تنفيذها تنفيذاً اختيارياً من جانب الواهب أو ورثته - بأن يكون الواهب أو الوارث عالماً بأنها باطلة لعيب في الشكل ومع ذلك يقوم بتنفيذها راضياً مختاراً وهو على بينة من أمره فيسلم المال الموهوب إلى الموهوب له قاصداً من ذلك إجازة الهبة فتنقلب الهبة الباطلة إلى هبة صحيحة بهذه الإجازة الخاصة ولا يجوز له أن يسترد ما سلمه - فإن مقتضى ذلك أن إثبات عقد الهبة التي يتم تنفيذها تنفيذاً اختيارياً لا يتقيد بأن يكون بورقة رسمية بل يكون خاضعاً للقواعد العامة في إثبات سائر العقود (١) .

ولما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة بأن لقاضي الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى ، وبحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاؤه على أسباب سائفة تكفي لحمله ، ولا عليه بعد ذلك أن يقتنع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم ، ويرد استقلالاً على كل قول أو حجة أو طلب أثاروه ، مادام قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها ، فيه الرد الضمني للسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات ، ولا يعيب الحكم المطعون فيه وقد أخذ بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى ألا يرد بأسباب خاصة على ما ورد

(١) الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦ - للاستشار عبد المنعم نسوي ٣١٨٢ .

بالتقرير الاستشاري ، إذ إن في أخذه بالتقرير الأول ما يفيد أن المحكمة لم ترفى التقرير الاستشاري ، ما ينال من صحة تقرير الخبير الذي اطمأنت إليه ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاؤه بتأييد الحكم المستأنف على ما خلص إليه تقرير الخبير المنتدب في الدعوى من أن مورث المطعون عليهما الثالثة والرابعة قام بتنفيذ ما التزم به في البند الحادي عشر من عقد الصلح المؤرخ ٢٧/١٠/٦٤ من تقرير حق ارتفاق على عقاره وذلك بترك ستة أمتار من هذا العقار ورتب على ذلك عدم جواز المطالبة باسترداد هذا الحق بعد أن تم التنازل عنه اختياراً عملاً بالمادة ٤٨٩ من القانون المدني باعتبار أن هذا التنازل هبة باطلة لعيب في الشكل لصدوره بغير مقابل دون إقراغه في ورقة رسمية ، وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائفاً وله أصله الثابت بالأوراق بما يكفي لحمل قضاؤه فإن النعمى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فيما لحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها وهو ما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض (١) .

---

(١) الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٥٥ في جلسة ١٩٨٨/١١/٢٠ - الموضع السابق - رقم ٢١٨٢ .

## **الفصل الرابع**

### **نماذج عقود الشركات**

- الشركات المدنية والشركات التجارية .
- شركات الأشخاص (التضامن - التوصية البسيطة) .
- شركات الأموال ( المساهمة - التوصية بالأسهم ) .
- الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المحاصة .
- عقد المشاركة بالوقت Time - share .
- عقد المشاركة بالعمل .
- عقود الاستثمار .
- عقود نقل التكنولوجيا .

## ملاحظات عامة

١- صدر القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بإصدار قانون التجارة ونشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٩ مكرراً الصادر فى ١٧ من مايو ١٩٩٩ ونص فى المادة الأولى من مواد الاصدار على أن يلغى قانون التجارة الصادر بالأمر العالى فى ١٢ من نوفمبر سنة ١٨٨٢ عدا الفصل الأول من الباب الثانى منه والخاص بشركات الأشخاص .

٢- بناء على هذا النص فإن مواد الشركات للشار إليها فى المجموعة التجارية القديمة ١٨٨٢ لا زالت سارية وهى المواد من ١٩ إلى ٦٥ ومقتضى ذلك أن جميع الأحكام الخاصة بشركات الأشخاص الواردة بالمجموعة التجارية اللغاة تعتبر سارية وعلى أساسها تم اعداد الصيغ الخاصة بشركات الأشخاص .

٣- إلى جانب ذلك يسرى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ وبالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة .

٤- ويحكم الشركات أيضاً القانون رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام المعدل بالقانون رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٠١ .

والقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الإستثمار وقانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٩٧ وبالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٠ والقانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٩٨ بشأن حماية الإقتصاد القومى من الآثار الناجمة عن الممارسة الضارة فى التجارة الدولية والقانون رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٠١ فى شأن إنشاء مركز معلومات التجارة وغيرها وسوف تكون الصيغ معدة على أساس أحكام هذه القوانين مع إيراد أحدث المبادئ التى

قررتها محكمة النقض في مواد الشركات .

#### ٥- نهضة عن مشروعات الـ B.O.T .

أدى التطور السريع للنشاط الاقتصادي وثورة الاتصالات والتطور التكنولوجي إلى ظهور حاجة الدول النامية للأموال اللازمة لإقامة المشروعات رغبة في التخلص من الديون الخارجية والاستفادة من الخبرات الأجنبية والتكنولوجيا المتطورة خصوصاً وأن مشروعات البنية الأساسية في الدول النامية تحتاج إلى تمويل قد يشكل عبئاً كبيراً على ميزانية الدولة ومن هنا اتجهت الدول النامية إلى نظام الـ B.O.T . وهي الأحرف الأولى من عبارة Built , Operate , Transfer أى التشييد والإدارة والتملك وأول ظهور لهذا النظام كان في الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتقل إلى الدول الأوروبية منذ القرن التاسع عشر - وخلاصة هذا النظام هو إتاحة الحق للقطاع الخاص في الحصول على امتياز الحكومة لبناء وتشغيل مشروع ما والانتفاع بمزاياه لفترة زمنية لا تقل عن ٢٥ سنة تنتقل بعدها ملكية المشروع للدولة وهذا النظام يعتبر جديداً على مصر التي تحتاج إلى التمويل في بعض المشروعات الكبيرة التي تتصل بالبنية الأساسية كالكهرباء والسكة الحديد كما يحتاج إلى حرص شديد من جانب الدولة حتى لا يدخل المستثمرون الأجانب أو المغامرون في هذه المشروعات بتقديم قروض وهمية والحصول على امتيازات تعود بنا إلى عصر امتياز قناة السويس وغيرها ولذلك فإن الأفضل أن تتم هذه المشروعات برأس مال وطني وخبرات وطنية مع الاستعانة بالخبرات ورؤوس الأموال الأجنبية في ظل ضوابط واضحة ومحكمة لا تسمح بالاضرار باقتصاد الدولة - وقد أعدت هيئة اليونيدو التابعة للأمم المتحدة نماذج عقد مفصلة لمشروعات الـ B.O.T .

## أولاً : شركات التضامن

صيغة رقم (٦٢)

عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط تجارى

نموذج عقد تأسيس شركة تضامن

انه فى يوم ..... الموافق ..... حرد بين كل من :

أولاً :

(١) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود فى القاهرة  
بتاريخ ..... ومهنته ..... وديانته مسلم ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صاندة بتاريخ ..... من سجل مدنى ..... ومقيم  
بشارع ..... قسم .....

(٢) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود فى  
الإسكندرية بتاريخ ..... ومهنته ..... وديانته مسيحى ويحمل  
بطاقة شخصية رقم ..... صاندة بتاريخ ..... من سجل  
مدنى ..... ومقيم ..... قسم .....

(٣) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود فى القاهرة  
بتاريخ ..... ومهنته ..... ومسلم الديانة ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صاندة من ..... سجل مدنى ..... ومقيم بشارع  
..... قسم .....

(٤) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود فى .....  
بتاريخ ..... ومهنته ..... وديانته مسلم ويحمل بطاقة شخصية  
رقم ..... صاندة من سجل مدنى ..... ومقيم بشارع ..... تبع  
قسم .....

والجميع طرف أول

ثانياً :

(١) السيد / ..... سعودى الجنسية ومولود فى



السعودية وديانته مسلم ويحمل جواز سفر رقم ..... صادرًا من  
الرياض بتاريخ ..... ، ومقيم شارع ..... بالقاهرة قسم .....  
شريك موسى .

## طرف ثانٍ

أقر المتعاقدون بعدم خضوعهم للحراسة وفقاً لأحكام القانون رقم  
٩٥ لسنة ١٩٨٠ وسائر القوانين النافذة في مصر ، واتفقوا على تكوين  
شركة تضامن تجارية بالشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا  
العقد .

## فصل تمهيدى

حيث إن الأطراف المتعاقدة يرغبون في تكتيل جهودهم ونشاطهم  
التجارى من خلال تصنيع وإصلاح وتوضيب وتركيب العدسات الطبية  
والنظارات الطبية والشمسية وشنابرها وسائر مستلزماتاتها التي  
يتطلبها هذا النشاط .

ولما كان أفراد الطرف الأول وهم للمتعاقدون من الأول إلى الرابع  
يمتلكون المحل الكائن بجهة ..... والمحدد بالحدود الآتية ، الحد البحرى  
بكان والحد القبلى لجزء خانة والحد الشرقى باقى ملك الغير والحد  
الغربى شارع ..... ، والمحل تم شراؤه بالجدك فى ..... وقيمته  
الإيجارية ..... جنيهاً فى الشهر وذلك لاستخدامه كمحل لبيع وتجهيز  
العدسات والبصريات والنظارات الطبية والشمسية ، وقد قام أفراد  
لطرف الأول بتجهيز المحل من أثاث وتأسيس وديكورات وثمان نقدي  
مدفوع للمالك عن بعض العناصر المائية والمعنوية وتكلف كل ذلك  
مبلغ ..... دفعها أفراد الطرف الأول بالتساوى من ماله الخاص .

ولما كان الطرف الثانى (المتعاقدين الخامس) يقوم بممارسة نفس  
النشاط فى المملكة العربية السعودية فقد أبدى رغبته فى مشاركة أفراد  
الطرف الأول فى تأسيس شركة تضامن وفقاً لأحكام القوانين المصرية  
وذلك لتحقيق الغرض الموضح بصدر هذا التمهيد ووافق أفراد الطرف  
الأول على هذه الرغبة وتكونت الشركة بمقتضى بنود هذا العقد  
والشروط المشار إليها فيه .

## الفصل الأول

### اسم وعنوان الشركة وغرضها ومدتها

#### مادة (١)

يكون اسم الشركة هو : شركة داليا لبيع وتجهيز النظارات الطبية والشمسية .

#### مادة (٢)

تتخذ الشركة لها سمة تجارية هي : نور للبصريات ، وتسجل هذه السمة مع اسم الشركة وكافة معاملاتها .

#### مادة (٣)

يكون مقر الشركة وعنوانها هو ..... ويجوز أن يكون لها فروع في أماكن أخرى بمصر أو بالخارج وذلك بموافقة أغلبية الشركاء .

#### مادة (٤)

يكون غرض الشركة هو بيع وتجهيز وتصليح النظارات الطبية والشمسية .

#### مادة (٥)

مدة الشركة خمس سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد - وهو تاريخ تحريره - وتتجدد لمدة أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء شركاء الآخرين بإصدار على يد محضر برغبته في الانسحاب من الشركة قبل نهاية مدتها أو أية مدة مجددة وذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل .

#### مادة (٦)

تكون جميع معاملات الشركة وتمهيداتها صادرة باسمها وعنوانها.

## الفصل الثاني

### رأس مال الشركة

#### مادة (٧)

رأس مال الشركة النقدي مبلغ ..... جنيه مصري دفعت من الشركاء بالتساوي .

### مادة (٨)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء زيادة رأس المال النقدي وفقاً للنسب التي يتفق عليها .

### مادة (٩)

يجوز ادخال شركاء جدد بحصص عينية أو نقدية وذلك بموافقة أغلبية الشركاء .

## الفصل الثالث الإدارة وحق التوقيع

### مادة (١٠)

ويكون للشريك الأول من أفراد الطرف الأول حق الإدارة من الناحية الفنية ويكون للشريك الثاني من أفراد الطرف الأول حق الإدارة من الناحية الإدارية والمالية والحسابية ، ومع عدم الإخلال بما جاء بالمادة ١٧ من هذا العقد يكون لهذين الشريكين وحدهما حق التوقيع والإدارة مجتمعين ومنفردين ويكون هذان الشريكان هما الممثلان القانونيان للشركة .

### مادة (١١)

يكون التوقيع على معاملات وتمهيدات الشركة باسم الشركة وعنوانها .

### مادة (١٢)

التمهيدات التي تزيد قيمتها على خمسين ألف جنيه يلزم التوقيع عليها من الشريكين المسئولين عن الإدارة مجتمعين بشرط موافقة أغلبية الشركاء ، على أنه في حالات الاستعجال القصوى يجوز الحصول على موافقة الأغلبية بعد توقيع الشريكين للمديرين وقبل نفاذ التصرف .

### مادة (١٣)

لا يجوز عزل الشريكين المسئولين عن الإدارة أو عزل أحدهما إلا بموافقة أغلبية الشركاء .

### مادة (١٤)

إنما حدث خلاف في مجال الإدارة يجرى بحثه واتخاذ قرار في شأنه بموافقة أغلبية الشركاء .

### مادة (١٥)

يجوز لأى شريك سواء من الذين يتولون الإدارة أو الآخرين أن يكون له دخل من عمله ونشاطه الخاص أو أية أعمال أخرى بشرط ألا يتعارض ذلك مع أهداف الشركة ونشاطها .

### مادة (١٦)

يجوز أن يخصص للمدير المسئول عن الإدارة مرتب سنوى مقابل أعمال الإدارة ، كما يجوز أن يخصص له أو لأى شريك أو أكثر بدل انتقال شهرى ثابت فى حدود المبلغ المتفق عليه بين أغلبية الشركاء وذلك لمواجهة أعمال معينة ، وتدرج هذه المرتبات والبدلات فى بنود المصروفات ولا يدخل حسابها فى الاعتبار عند توزيع الأرباح .

### مادة (١٧)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء تفويض واحد أو أكثر من غير المديرين للقيام بأعمال الإدارة كلها أو بعضها للفترة التى يتفقون عليها كتابة ، كما يجوز تفويض أى شريك فى عمل أو أعمال محددة مما يدخل فى أعمال الإدارة ويكون هذا التفويض مكتوباً وموقعاً من أغلبية الشركاء .

## الفصل الرابع

### النظام المالى والحسابى

### مادة (١٨)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية باسمها وعنوانها مع عدم الأخلال بما يكون لدى أى شريك من بطاقة ضريبية خاصة به .

### مادة (١٩)

تمسك الشركة دفاتر إيرادات ومصروفات معتمدة من مأمورية الضرائب المختصة وعلى الأخص دفتر اليومية ودفتر الأستاذ ودفتر صور المراسلات ، ويجرى التعامل على أساس هذه الدفاتر كما يتم القيد فيها أولاً بأول تحت إشراف الشريك المدير - الطرف الثانى من أفراد الطرف الأول .

### مادة (٢٠)

تكون دفاتر الشركة حجة على جميع الشركاء بما دون فيها من بيانات ولا يجوز لأى شريك أن يحتج بأية أوراق أخرى تتعارض مع الثابت بالدفاتر .

### مادة (٢١)

تبدأ السنة المالية للشركة من تاريخ تحرير هذا العقد وحتى آخر ديسمبر سنة ..... وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

### مادة (٢٢)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى إعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى تختاره أغلبية الشركاء وتصدر الميزانية على أساس البيانات الثابتة بدفاتر الشركة ومستنداتها وتعهداتها وتعتبر هذه الميزانية ملزمة لجميع الشركاء بعد اعتمادها من المحاسب القانونى وإرسال صورة منها لكل شريك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، فإذا مضى شهر على إخطار الشريك بالميزانية دون أن يعترض عليها اعتبرت نافذة فى حقه بصفة نهائية .

### مادة (٢٣)

يكون الشريك المسئول عن الإدارة المالية - وهو الفرد الثانى من أفراد الطرف الأول - هو المسئول عن كل ما يتعلق بأعمال الشركة المالية وحساباتها ودفاترها التجارية وميزانياتها وتجرى جميع هذه الأعمال تحت إشرافه وإدارته ويكون هو حلقة الوصل مع محاسب الشركة .

### مادة (٢٤)

يحق لكل شريك أن يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وذلك بنفسه أو بوكيل عنه .

### مادة (٢٥)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد البنوك التى يتفق عليها

أغلبية الشركاء وتودع به المبالغ الحقيقية الخاصة بالشركة وكافة معاملاتها المالية ، ويجوز أن يكون للشركة حساب جارٍ في أكثر من مصرف وذلك باتفاق أغلبية الشركاء .

## الفصل الخامس

### توزيع الأرباح والخسائر

#### مادة (٢٦)

يراعى في تحديد الأرباح والخسائر النهائية استئصال أجور العاملين بها والمصروفات الإدارية ورواتب ومكافآت المديرين والشركاء وكافة النفقات من مياه وإنارة وغاز وتكييف وصيانة الآلات والعدد وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .

#### مادة (٢٧)

بعد اعتماد الميزانية السنوية للشركة توزع الأرباح بين الشركاء بالتساوى ، مع عدم الإخلال بحق المديرين المسؤولين عن الإدارة في حصولهم على رواتبهم وبدلاتهم فلا تخصم هذه المبالغ من نصيبهم في الأرباح .

#### مادة (٢٨)

إذا تعرضت الشركة إلى حادثة طغرة أو ظرف قهرى أدى إلى إتلاف مقرها أو بعض محتوياته أو إذا حققت خسارة جسيمة تحمل الشركاء جميعاً قيمة التلغيات أو الخسارة بالتساوى .

#### مادة (٢٩)

يجوز تأجيل توزيع الأرباح لمدة عامين متتاليين إذا وافق جميع الشركاء على ذلك بهدف مواجهة ظروف معينة أو نقص في السيولة أو زيادة رأس المال أو توسيع النشاط .

#### مادة (٣٠)

يكون التزام الشركاء بديون الشركة في حدود أرباحهم ، ولا

تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة إلا في حدود نصيبه في الشركة .

### مادة (٣١)

إذا وجد دائنون شخصيون لأحد الشركاء فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص هذا الشريك في رأس المال وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه في الأرباح .

## الفصل السادس

### الالتزام بعدم المنافسة

### مادة (٣٢)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذي يبذله الشريك حكرًا على الشركة إذ يجوز له أن يتولى أي عمل آخر لحساب نفسه أو غيره بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وبين نشاط وعمل الشركة ، ويحظر في جميع الأحوال على أي شريك أن يمثل مصالح متعارضة .

### مادة (٣٣)

على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفًا للغرض الذي أنشئت من أجله .

### مادة (٣٤)

على الشريك أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة ، ومعيار العناية هنا هو عناية الرجل الحريص .

### مادة (٣٥)

لا يجوز لأي شريك أن يحتجز تحت يده أية مبالغ من أموال الشركة .

### مادة (٣٦)

إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو أنفق في مصلحتها

شيئاً من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له الحق في استرداد هذه المبالغ فوراً ويدون فوائد ، فإننا حدث خلاف بين الشركاء في هذا الخصوص تطبق أحكام الفسخة المنصوص عليها بالقانون المدني للمصرى .

### مادة (٣٧)

على الشريك الالتزام بكتمان أسرار الشركة والاحتفاظ بها وعدم إفشائها ، ويسرى هذا الالتزام طوال سريان العقد وليلة ستة شالية لانقضائه لأى سبب من الأسباب أو من تاريخ تخارج الشريك أو انسحابه من الشركة .

### مادة (٣٨)

لا تخل أحكام هذا الفصل بحق أى شريك في اشتراكه حالياً أو مستقبلاً في شركة أخرى أو في مشروع فردى ولو كان يمارس نفس النشاط بشرط التزامه بعدم المنافسة وعدم تمثيل مصالح متعارضة .

## الفصل السابع

## الإنسحاب والتنازل والتخارج والإحلال

### مادة (٣٩)

استثناء مما جاء بالمادة (٥) من هذا العقد ، يكون لأى شريك الحق في الانسحاب أو التخارج من الشركة في أى وقت قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وذلك بموافقة أغلبية الشركاء كتابة على الانسحاب أو التخارج ، وتصفى حقوق وحسابات الشريك المنسحب أو للتخارج وفقاً لآخر ميزانية ، ويجوز في حالة عدم وجود أموال سائلة بالشركة إعطاء الشريك المنسحب أو للتخارج شيكات مقبولة الدفع أو سندات إننية بجملة مستحقته ، وبعد الانسحاب أو التخارج يعاد توزيع الحصص بين الشركاء الباقين بمقتضى اتفاق مكتوب .

### مادة (٤٠)

إذا كانت حصة الشريك المنسحب أو للتخارج حصة عينية يجرى



تقويعها بالمال النقدي بسعر السوق وبموافقة أغلبية الشركاء بما فيهم الشريك المنسحب أو المتخارج ، فإذا رفض هذا التقويم الذي اتفقت عليه الأغلبية وجب عليه أن يقبل مقابلاً نقدياً يمثل قيمة الانتفاع بحصة العينية وذلك لمدة سنة تالية للانسحاب أو المتخارج أو لمدة الباقية لانقضاء الشركة أيهما أقل وذلك إلى أن يجرى تدبير للمبلغ السائل المقابل لهذه الحصة .

#### مادة (٤١)

حصص الشركاء النقدية والعينية غير قابلة للتداول بالبيع أو الرهن أو التبرع أو الهبة أو أي نوع من أنواع التصرفات كما لا يجوز حوالتها للغير .

#### مادة (٤٢)

يحظر على الشريك إحلال آخر بدلاً منه في حقوقه والتزاماته بدون موافقة باقي الشركاء بالأغلبية المطلقة وبشرط أن تكون هذه الموافقة مسجلة كتابة .

#### مادة (٤٣)

لا يجوز لأي من الشركاء أن يتنازل عن حصته للغير حتى ولو كانوا من ذوي قرابه .

#### مادة (٤٤)

في حالة رغبة أي من الشركاء المتخارج من الشركة يعرض الأمر على باقي الشركاء فإذا وافقت أغليبيتهم على قبول المتخارج تصدر محضر بذلك ويجري اتخاذ اجراءات شهره وتوثيقه قانوناً وإخطار السجل التجاري به ، ويجوز للأغلبية رفض المتخارج مؤقتاً إذا تبين أنه في وقت غير لائق أو غير ملائم أو كان من شأن قبوله زعزعة المركز الاقتصادي والمالي للشركة .

#### مادة (٤٥)

في حالة موافقة الأغلبية على المتخارج يتم اعداد حسابات ومستحقات الشريك المتخارج وفقاً لحصته بالقيمة الدفترية في رأس

المال وتحسب له أرباحه وفقاً لآخر ميزانية . وتطبق أحكام المادتين ٣٩ ،  
٤٠ من هذا العقد في حالة التخارج .

## الفصل الثامن

### الوفاة والمرض والاعتزال وفقدان الأهلية والإفلاس

#### مادة (٤٦)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته الشرعيين  
كافة ما يكون لورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته في حدود ما كل  
إلهم .

على أنه إذا كان من بين الورثة من تتوافر فيه شروط الشريك  
المتضامن وأبدى رغبته في دخول الشركة بنصيبه في حصة مورثه كان  
لأغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة الموافقة على ذلك أو الرفض مع  
عدم الإخلال بأنصبه باقى الورثة .

#### مادة (٤٧)

يكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق في جميع الأحوال  
في دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن  
تتوافر فيهم الشروط اللازم توافرها في الشريك المتضامن وبشرط  
موافقة أغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة .

#### مادة (٤٨)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على  
قيد الحياة وفقاً للأشهاد الشرعية وقوائم الجرد القانونية وشهادات  
الميلاد والزواج الرسمية .

#### مادة (٤٩)

لا يجوز لدائى الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على  
أموال الشركة أو يطلبوا وضع الأختام أو فرض الحراسة عليها .

### مادة (٥٠)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفيتها إذا توفى شريكان ، وحينئذ تجرى التصفية لأموالها بين ورثة الشريكين المتوفيين وبين باقى الشركاء وفقاً لحصة كل شريك ونسب توزيع الأرباح للتفق عليها .

### مادة (٥١)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام أدبى بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية اللازمة لصيانة حقوق ورثة الشريك المتوفى والدفاع عن مصالح أبنائه وبناته القصر .

### مادة (٥٢)

إذا أصاب أى شريك مرض أعده مؤقتاً عن العمل قام الشركاء الآخرون بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الظرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك أو يخل بكافة حقوق الشريك المريض ، فإذا استطلال المرض بحيث لم يعد بإمكان الشريك مواصلة العمل أو حدث له عجز كلى أو جزئى يحول بيته وبين العمل جاز له أن يعتزل ويتعين على باقى الشركاء فى هذه الأحوال أن يوافقوا على اعتزاله ، وتسوى حقوق والتزامات الشريك المعتزل وفقاً للأحكام المشار إليها فى المواد ٢٩ وما بعدها من هذا العقد .

### مادة (٥٣)

إذا فقد أحد الشركاء أهليته أو صدر حكم بإشهار إفلاسه تجرى فى شأنه القواعد المنصوص عليها بالمواد ٢٩ و ٤٠ و ٤١ و ٤٢ من هذا العقد.

## الفصل التاسع

### فسخ الشركة

### مادة (٥٤)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته أو قبل انتهاء المدة المجددة إذا وافقت أغلبية الشركاء على ذلك ، وتتبع حينئذ قواعد واجراءات

التصفية المنصوص عليها في الفصل العاشر من هذا العقد .

### مادة (٥٥)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة أرباحاً خلال ثلاث سنوات متتالية أو حققت خسارة جسيمة في عامين متتاليين .  
ومع ذلك يجوز باتفاق الشركاء جميعاً استمرار الشركة رغم الخسارة أو عدم تحقيق الأرباح .

## الفصل العاشر

### تصفية الشركة وقسمتها

#### مادة (٥٧)

يجرى تصفية الشركة وقسمتها بالاتفاق ، ولا يجوز لأى من الشركاء رفع دعوى قسمة أو دعوى تصفية ضد الشركة إلا بعد تعذر الاتفاق على قسمة مهيأة والتصفية الودية .

#### مادة (٥٨)

تختار أغلبية الشركاء واحداً منهم أو أكثر للقيام بأعمال المصفي أو يتفقون على اختيار شخص أجنبي عن الشركة للقيام بإجراءات التصفية والقسمة على أن يخطر باقى الشركاء بهذه الاجراءات أولاً بأول ، ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على قرار الأغلبية فى اختيار المصفي .

#### مادة (٥٩)

إذا صفيت الشركة بسبب وفاة شريك أو أكثر كان لورثتهم كل ما لمورثهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة ومناقشة كافة اجراءات القسمة والتصفية حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

#### مادة (٦٠)

إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأى سبب من

الأسباب تنتهي سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي التصفية .

#### مادة (٦١)

يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشترك معهم ممثلون عن ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية ولا يجوز لهم في هذه الحالة أن يبدأوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لانتمام أعمال سابقة ، كل ذلك مع عدم الإخلال بما نص عليه في المادة ٥٨ من هذا العقد .

#### مادة (٦٢)

يجوز للمصطفى سواء اكان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيع مقر الشركة بشرط موافقة أربعة على الأقل من الشركاء ، ويعتبر ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية امتداداً لمورثهم في ممارسة هذا الحق .

#### مادة (٦٣)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والضرائب والرسوم بكافة أنواعها وكذا المطالبات والديون الحالية والغير متنازع فيها إذ تستنزل جميع هذه التكاليف قبل إجراء التقسيم والتوزيع .

#### مادة (٦٤)

تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعاً وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استئصال المبالغ اللازمة لسداد الديون التي لم تحل وبعد رد المصروفات والقروض التي يكون أحد الشركاء أو المديرين قد باشرها لمصلحة الشركة .

#### مادة (٦٥)

تقسم أموال الشركة بنسبة حصة كل منهم النقدية والعينية ولا يكون لورثة الشريك المتوفى من حقوق إلا بمقدار ما كان لمورثهم .

## الفصل الحادى عشر

### النزاع بين الشركاء

#### مادة (٦٦)

لا يجوز لأى من الشركاء طلب فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الاختتام عليها أو اتخاذ أى إجراء تحفظى من هذا القبيل ، ويسرى هذا الحظر على وريثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية .

#### مادة (٦٧)

إذا تخرج شريك أو انسحب أو اعتزل وفقاً للقواعد المشار إليها فى الفصل السابع من هذا العقد فلا يجوز له أو خلفائه أن يطلبوا فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الاختتام عليها .

#### مادة (٦٨)

إذا أسفر النزاع عن رغبة شريك أو أكثر فى الانسحاب أو التخرج يجرى تحقيق هذه الرغبة وفقاً للأحكام الواردة بالفصلين السادس والسابع من هذا العقد .

## الفصل الثانى عشر

### العاملون بالشركة

#### مادة (٦٩)

يتولى المدير الإدارى للشركة والمسئول عن الإدارة تعيين العاملين بها وتصديق طبيعة أعمالهم وأجورهم ويوقع على عقود عملهم ، ويتم كل ذلك بمشاورة باقى الشركاء وموافقة أغلبيتهم ، وتحرر عقود العمل والتأمينات باسم وعنوان الشركة .

#### مادة (٧٠)

إذا بلغ عدد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعين على المدير للمسئول عن الإدارة أن يعد لائحة للعمل والجزاءات التأديبية وفقاً لأحكام

المادة ٥٩ من قانون العمل رقم ١٢٧/١٩٨١ وقرار وزير القوى العاملة  
رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

#### مادة (٧١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الإشراف الإدارى على جميع  
العاملين بالشركة وله حق توقيع الجزاءات التأديبية عليهم ويجوز له أن  
يفوض غيره من الشركاء فى هذا الحق .

#### مادة (٧٢)

يضع الشريك المسئول عن الإدارة القواعد الخاصة التى يتبعها عمال  
الشركة والتى تتطلب حسن سير العمل بها بما يتفق مع نشاطها  
وغرضها .

#### مادة (٧٣)

يختار الشريك المسئول عن الإدارة المحاسب الذى يتولى إمساك  
حسابات الشركة واعتماد ميزانياتها واختيار المستشار القانونى للشركة،  
كل ذلك بعد مشورة باقى الشركاء وموافقة أغلبيتهم .

### الفصل الثالث عشر

## قيد الشركة وشهرها وتسجيلها

#### مادة (٧٤)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة اتخاذ اجراءات قيد الشركة  
وتسجيلها وشهرها بامورية الشهر العقارى المختصة والحكمة  
التجارية والسجل التجارى وكذلك اتخاذ اجراءات النشر عن ملخصها  
بإحدى الصحف اليومية واستخراج التراخيص والمستندات اللازمة ، كل  
ذلك بالاستعانة بالمستشار القانونى للشركة وبمصرفات على حساب  
الشركة .

#### مادة (٧٥)

يقوم الشريك المسئول عن الإدارة باتخاذ الاجراءات اللازمة لتأثيث

مقر الشركة وشراء الخامات والأدوات اللازمة لمباشرة نشاطها وطبقاً لما تقرره أغلبية الشركاء في هذا الشأن .

## الفصل الرابع عشر

### أحكام عامة

#### مادة (٧٦)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملًا ومتمماً له .

#### مادة (٧٧)

تسرى أحكام المواد من ٥٠٥ إلى ٥٣٧ من القانون المدنى وكذلك نصوص المجموعة التجارية فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا العقد .

#### مادة (٧٨)

لا يجوز التنفيذ على أموال الشركة من أجل دين نفقة محكوم به ضد أحد الشركاء ، ولكن يجوز الحجز تحت يد الشركة على ما لهذا الشريك من أرباح حالة ويشترط توافر الشروط القانونية للحجز وصيرورة حكم النفقة نهائياً .

#### مادة (٧٩)

يعتبر عنوان الإقامة الذى أثبتته الشركاء فى بيلاجة هذا العقد هو العنوان الذى يعتد به ، وأية مراسلات أو مكاتبات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة طالما لم يخطر الشريك الذى غير عنوانه شركاءه الباقين بهذا التغيير .

#### مادة (٨٠)

يجوز تعديل هذا العقد بالاضافة أو الزيادة فى مواده ، وذلك باتفاق مكتوب موقع من أغلبية الشركاء ، على أن يتخذ الشريك المسئول عن الإدارة كافة الاجراءات القانونية اللازمة لشهر وتوثيق وقيد ونشر التعديل المتفق عليه .

#### مادة (٨١)

لا يجوز للشركة قبول أى منح أو هبات أو عطايا من أية جهة أو



فرد ، كما لا يجوز أن تتخذ الشركة أى نشاط سياسى أو دينى أو يسمح باتخاذها كوسيلة لتحقيق غرض من هذا القبيل كل ذلك مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء فى معتقداتهم السياسية والحزبية والدينية .

## الفصل الخامس عشر

### نسخ العقد والاختصاص

#### مادة (٨٢)

مع عدم الاخلال بما جاء بنصوص الفصول التاسع والعاشر والحادى عشر من هذا العقد يكون الاختصاص بشأن أية منازعة تنشأ بين الشركاء بخصوص تنفيذه ، من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وجزئياتها .

#### مادة (٨٣)

حرر هذا العقد من ثمان نسخ موقعة من جميع الشركاء على جميع صفحاته وهى ..... صفحة وتسلم كل شريك نسخة وتودع نسخة بالسجل التجارى وتحفظ نسخة بمقر الشركة وسلمت نسخة للمستشار القانونى للشركة لا يباعها فى الملف الخاص به .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٦٣) عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط مقهى ومطعم وحلوانى

انه فى يوم ..... بتاريخ ..... حدد بين كل من :

(١) السيد / ..... مصرى الجنسية مقيم بالمنزل  
رقم ..... بشارع ..... قسم .....  
طرف أول

(٢) السيد / ..... ايطالى الجنسية ومصرح له  
بالاقامة بمصر بموجب بطاقة اقامة خاصة صادرة من مكتب الجوازات  
والجنسية ببورسعيد بتاريخ ..... برقم ..... لغاية ..... ومقيم  
بشارع .....  
طرف ثانى

(٣) السيد / ..... سن ..... مصرى الجنسية  
مقيم .....  
طرف ثالث

وبموجبه تم الاتفاق بين الجميع على ما يأتى :

مقدمة - بموجب عقد مؤرخ فى أول فبراير ١٩٤٩ تكونت  
ببورسعيد شركة تضامن مناصفة بين السيد فرانسوا  
جيانولا والسيد ..... غرضها استغلال محل حلوانى جيانولا ،  
الكائن بشارع الجمهورية (فؤاد الأول سابقاً) بقسم الشرق ببورسعيد  
ونلك بالشروط والأوضاع المفصلة فى هذا العقد .

وبتاريخ ..... تحرر أمام الوثق العمومى بمدينة لوجانو  
بسويسرا عقد رسمى بموجبه وهب السيد / فرانسوا جيانولا حصته  
فى الشركة سالفة الذكر إلى الطرفين الثانى والثالث من العقد الحالى  
جاعلاً الهبة شاملة كافة عناصر حصته فى الشركة وقد أعلن المذكوران  
قبولهما لهذه الهبة فى عقد أثبت تاريخه بمكتب الشهر العقارى  
ببورسعيد فى .....

وبموجب عقد مؤرخ أول فبراير ١٩٦٥ باع السيد / ..... بعقد

غير مشهر حصته في الشركة إلى السيد / ..... الذي باعها بدوره إلى الطرف الأول في العقد الحالي وقد شمل البيع جميع عناصر الحصة في الشركة .

ومن حيث أنه يبين من هذه المقدمة أن ملكية الشركة المسماة ( حلوانى جيانولا ) قد انتقلت بكاملها وكافة عناصرها وباسمها التجارى إلى الأطراف الثلاثة أعضاء هذا العقد بحق النصف للطرف الأول وبحق الربع لكل من الطرفين الثانى والثالث .

ومن حيث أن كلا من الأطراف الثلاثة يقر للطرفين الآخرين بحصته سالفة الذكر في محل حلوانى جيانولا ويأنه قد تملكها بالطريق الموضح فيما سبق .

ومن حيث أنه قد أصبح لازماً لصالح الأطراف جميعاً أن ينظموا علاقتهم ببعضهم فقد صرح عزمهم على أن يكون هذا التنظيم بالشروط والأوضاع المفصلة فيما يلى :

أولاً - يقر الأطراف الثلاثة بملكية كل من الطرفين الآخرين لحصته في الشركة وفقاً لما توضح في مقدمة هذا العقد التى تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً - الغرض من الشركة استغلال وإدارة المحل التجارى المعروف باسم ( حلوانى جيانولا ) والكائن بملك عبد الرحمن لطفي سابقاً ( وحالياً أولاد عباس هدي ) بشارع الجمهورية بقسم الشرق ببورسعيد وذلك باستغلاله في جميع أوجه نشاطه الأصلية من مقهى ومطعم وبار وصنع وبيع الحلوى والجيلاتى والمأكولات وكافة ما يتصل بهذه الأوجه من مختلف أنواع النشاط الأخرى لو يتفرع منها .

ثالثاً - عنوان الشركة هو ..... حلوانى جيانولا ( خلفاء ) ومركزها بشارع .....

رابعاً - مدة الشركة خمس سنوات تبدأ من أول فبراير ..... وتنتهى فى ..... وتمتد لحد مماثلة ما لم يخطر أحد الأطراف الطرفين

الآخرين برغبته في عدم التجديد قبل انتهاء المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل بإشعار رسمي على يد محضر .

**خامساً -** قبل الأطراف الثلاثة أن تحدد أصول وخصوم وحقوق والتزامات الشركة حسبما هو ثابت في ميزانية الشركة السابقة عن المدة المنتهية في ..... التي يقرر الأطراف الثلاثة بأنهم اطلعوا عليها وتبينوا محتوياتها وبنودها وقيلوا كل ما ورد فيها - وتبعاً لذلك فإن رأس مال الشركة هو ..... جنيهاً يملك فيه الطرف الأول النصف ويملك كل من الطرفين الثاني والثالث الربع .

**سادساً -** تكون إدارة الشركة للطرف الأول منضمماً إليه واحداً من الطرفين الثاني والثالث بحيث يتعين أن تكون أوراق الشركة وتعاقبها وكافة ما يصدر عنها من تصرفات وشيكات ومدفوعات موقعاً عليها من اثنين من الشركاء أحدهما الطرف الأول كما يكون تمثيل الشركة في كافة علاقاتها مع جميع الجهات للطرف الأول منضمماً إليه أحد الطرفين الثاني أو الثالث .

**سابعاً -** توزع الأرباح بين الشركاء بواقع النصف للطرف الأول والربع لكل من الطرفين الثاني والثالث ويتحمل الشركاء الخسارة بنفس النسب .

ولا يتم توزيع الأرباح إلا في نهاية السنة المالية للشركة وبعد وضع الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .

**ثامناً -** اتفق الشركاء على أن يعهد بحسابات الشركة إلى محاسب قانوني يختص بها ويأمسك الدفاتر والمستندات القانونية وتحمل الشركة أتعابه .

**تاسعاً -** يتعهد الأطراف الثلاثة بأن يكرسوا جهودهم لخدمة الشركة وبأن يقوموا بأي عمل آخر طوال قيام الشركة بينهم .

ومقابل ذلك اتفق على أن يتقاضى الطرف الأول مرتباً شهرياً قدره مائة جنيه ويتقاضى الطرف الثاني مرتباً شهرياً قدره ثمانون جنيهاً ويتقاضى الطرف الثالث مرتباً شهرياً قدره أربعون جنيهاً وتعتبر هذه

المرتبات ضمن المصروفات الشهرية للمحل ولا يعاد استنزائها في نهاية العام من الأرباح السنوية .

**عاشر -** اتفق الشركاء على أنه لا يجوز لأى واحد منهم أن يبيع أو يهب أو يتنازل أو يوصى أو يتصرف بأى شكل من أشكال التصرفات فى حصته أو فى جزء منها أو فى أى حق من حقوقه فيها لأى شخص خارج عن الشركة كما اتفقوا على شمول الحظر اشراك أى شريك أى شخص آخر معه فى حصته - وتنطبق المحظورات السابقة على جميع الأشخاص حتى ولو كانوا أصولاً أو فروعاً أو أقارب أو إصهاراً للشريك .

فإذا حصل أن وقع شئ من ذلك حق للشريكين الآخرين أو لمن يشاء منهما لخذ حصة الشريك المخالف بقيمتها حسب آخر ميزانية دون أى إضافة أى كانت .

كذلك اتفق الجميع على أنه نظراً لكون الشريك الثانى اجنبياً فإنه إذا حصل أن غادر هذا الشريك جمهورية مصر العربية مغادرة نهائية فإنه يصبح من حق الشريكين الآخرين أو لمن يشاء منهما أن يأخذ حصته بقيمتها حسب آخر ميزانية للشركة دون أى إضافة أى كانت - ولا يحق للشريك الثانى أن يتصرف فى حصته لأى إنسان لخر بأى شكل من أشكال التصرفات وأياً كانت شخصية أو صفة أو صلة الإنسان المتصرف إليه بالشريك الثانى .

**حادى عشر -** إذا توفى أحد الشركاء انتقلت حصته إلى ورثته الشرعيين وحلوا محله فى كامل حقوقه فى الشركة فيما عدا المرتب للنصوص عليه فى البند التاسع وفيما عدا حق الاشتراك فى الإدارة وتصبح الإدارة حينئذ للشريكين الباقين على قيد الحياة وهدما .

**ثانى عشر -** تحرر هذا العقد من أربع نسخ حفظت واحدة فى مركز الشركة وتسلم كل شريك نسخة للعمل بموجبها - ومصاريف تحرير وإشهار هذا العقد تكون على عاتق الشركة .

الطرف الأول      الطرف الثانى      الطرف الثالث

# صيغة رقم (٦٤) عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط اصلاح الأجهزة الالكترونية

انه فى يوم ..... الموافق ..... حذر بين كل من :

(١) السيد / ..... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ،  
ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى ..... ومقيم بشارع .....  
رقم ..... بمنطقة ..... قسم .....  
شريك متضامن

(٢) السيد / ..... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ،  
ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى ..... ومقيم بشارع .....  
رقم ..... قسم .....  
شريك متضامن

(٣) السيد / ..... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ،  
ويحمل بطاقة شخصية رقم ..... ومقيم بشارع ..... رقم .....  
شريك متضامن  
قسم .....

اقر المتعاقدون بانهم غير خاضعين للحراسة واتفقوا على تكوين  
شركة تضامن تجارية وفقاً للشروط والأوضاع التالية :

## بيانات الشركة

البند الأول : عنوان الشركة - مركز السلام لصيانة الأجهزة  
الالكترونية ، قدرى وشركاه .

البند الثانى : غرض الشركة ونشاطها - صيانة الأجهزة  
الالكترونية واصلاحها .

البند الثالث : السمة التجارية للشركة - « سلام سنتر » .

البند الرابع : مقر الشركة - (٤) شارع مصر حلوان بنار  
السلام قسم مصر القديمة .

## رأس مال الشركة

البند الخامس - رأس مال الشركة يتكون من جزء نقدى

مقداره ..... منها ..... دفعت كمقدم ايجار للعين مقر الشركة باعتبار  
الاجرة الشهرية ..... وكذلك جزء عيني قدره ..... ج ه ثمن  
الموجودات والأجهزة والمنقولات اللازمة لنشاط الشركة ونفقات  
التأسيس والتأثيث، وقد سيد الجزء النقدي والجزء العيني بحصص  
متساوية بين الشركاء بواقع ..... لكل منهم .

**البند السادس - يجوز زيادة رأس المال السائل أو تخفيضه باجماع  
الشركاء .**

### **مدة الشركة**

**البند السابع - مدة الشركة ثلاث سنوات تبدأ من  
١٩٩١/٧/٢٢ وتنتهى فى ٢١ شهر ٧ سنة ١٩٩٤ قابلة للتجديد لمدة  
أخرى مماثلة بشرط موافقة جميع الشركاء على هذا التجديد .**

**البند الثامن -** إذا رغب أحد الشركاء فى عدم تجديد الشركة تعين  
عليه أن يخطر الشريكين الآخرين بخطاب مسجل يعلم الوصول أو  
بإشعار على يد محضر بعدم رغبته فى التجديد وذلك قبل نهاية مدة  
الشركة أو المدة المجددة بثلاثة أشهر على الأقل .

**البند التاسع -** إذا أبدى شريكان رغبتهما فى عدم التجديد تعتبر  
الشركة منتهية بقوة القانون بمجرد انقضاء مدتها أو المدة المجددة  
وتجرى اتخاذ اجراءات تصفيتها طبقاً للبند التاسع والعشرين وما بعده  
من هذا العقد .

### **الإدارة وحق التصويت**

**البند العاشر -** إدارة الشركة والتصويت عنها موكلة للشركاء  
مجتمعين ومنفردين ولكل منهم كافة السلطات اللازمة لتحقيق اغراض  
الشركة .

**البند الحادى عشر -** فى حالة انفراد أحد الشركاء بالإدارة يتعين  
عليه أن يباشر الأعمال اللازمة لأداء غرض الشركة وأن يوقع باسم  
الشركة وعنوانها .

**البند الثاني عشر -** فى التعهدات أو التصرفات أو المعاملات التى تزيد قيمتها على ثلاثة آلاف جنيه يجب لكى تكون نافذة فى حق الشركة والغير أن تصدر وتوقع من شريكين على الأقل .

**البند الثالث عشر -** فى التصرفات الخاصة برهن الشركة أو بيعها أو تأجيرها أو الاقتراض بضمائها فيجب لكى تكون نافذة أن توقع من جميع الشركاء .

**البند الرابع عشر -** يتقاضى كل شريك مبلغ مائة جنيه شهرياً نظير أعمال الإدارة ولا يدخل هذا المبلغ ضمن توزيع الأرباح ويندرج تحت بند المصروفات الإدارية .

### **النظام المالى والحسابى**

**البند الخامس عشر -** تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من كل عام ، على أنه استثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى ١٩٩١/١٢/٢١ .

**البند السادس عشر -** تمسك الشركة دفاتر تجارية منتظمة تدرج بها حسابات الشركة ويرصد فيها رأس المال النقدى والأصول الثابتة العينية والديون التى للشركة كما تدون بها جميع الإيرادات والمصروفات طبقاً للأصول المحاسبية والعرف التجارى والحرفى .

**البند السابع عشر -** يحق لكل شريك أن يطلع فى أى وقت على دفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أو بواسطة من يفوضه فى ذلك بتوكيل رسمى عام أو خاص تحدد فيه حدود ونطاق الوكالة .

**البند الثامن عشر -** يتم فى نهاية كل سنة مالية جرد أصول الشركة وخصومها واعداد الميزانية بالأرباح والخسائر وتكون هذه الميزانية حجة على الشركاء فور اعتمادها من محاسب قانونى .

**البند التاسع عشر -** يراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العمال ومرتبات المديرين ونفقات استهلاك الآلات والكهرباء والمياه والغاز ونفقات التجديد والاحلال والضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .



**البند العشرون -** توزع الأرباح والخسائر بين الشركاء بالتساوى وذلك بعد اعتماد الميزانية السنوية ، ويجوز تجنيب جزء من الأرباح بحصص متساوية وإضافته لرأس المال السائل . وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية ولا يجوز توزيع أرباح على الشركاء إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

### **الالتزام بعدم المنافسة**

**البند الحادى والعشرون -** يحظر على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الاخلال بمطالبته بتعويض الأضرار التى تكون قد حلت بالشركة نتيجة تصرفه غير المشروع .

**البند الثانى والعشرون -** يسرى الحظر المنصوص عليه بالبند السابق لمدة سنة من تاريخ انقطاع علاقة الشريك بالشركة .

**البند الثالث والعشرون -** استثناء من حكم البندين السابقين يكون لكل شريك مطلق الحق فى مباشرة نشاطه الفنى والحرفى بأجر أو بدون أجر وذلك دون أدنى مسئولية ما دام ذلك لا يتعارض مع أغراض الشركة أو ينطوى على منافسة غير مشروعة لنشاطها .

### **الانسحاب والتنازل والتخارج**

**البند الرابع والعشرون -** يحظر على أى شريك أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة ولا أن يبيع أو يرهن حصته فيها أو يقترض عليها أو يؤجرها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة الشريكين الآخرين كتابة .

**البند الخامس والعشرون -** إذا رغب أحد الشركاء فى التخارج من الشركة تعين عليه أن يبدى هذه الرغبة كتابة للشريكين الآخرين قبل شهر على الأقل ويجوز لهذين الشريكين أن يستمرا فى الشركة رغم التخارج كما يجوز لهما ادخال شريك آخر بدلاً من الشريك المتخارج بذات الحصة أو المصة التى يتفق عليها ، كما يجوز لهما انتهاء الشركة وتصفيتهما وفقاً للبند ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من هذا العقد .

**البند السادس والعشرون -** ليس للشريك الذى طلب الخارج لن يطلب استرداد حصته فى رأس المال نقداً وذلك فى حالة عدم وجود سيولة نقدية ، بل يسترد حصته بموجب كمبيالات تستحق السداد فى المواعيد التى يتفق عليها .

### **الوفاة وفقدان الأهلية**

**البند السابع والعشرون -** إذا توفى أحد الشركاء أو فقد أهليته أو صدر حكم بأشهار إفلاسه أو اعساره فلا يحق لورثته أو دائنيه أو ممثليه أن يطلبوا وضع الأختام على الشركة أو قسمتها أو أن يتدخلوا فى شئون إدارتها ، وتستمر الشركة قائمة فيما بين الشريكين الآخرين وورثة الشريك المتوفى أو ممثلى الشريك المفلس أو المعسر أو فاقد الأهلية وذلك حتى نهاية مدتها وتقتصر حقوقهم فى هذه الحالة على نصيب هذا الشريك فى الأرباح التى لم يحصل عليها .

**البند الثامن والعشرون -** استثناء من البند السابق يجوز للشريكين الباقيين بدلاً من استمرار الشركة أن يعتبرانها مفسوخة وتصفيتهما مع تسوية نصيب الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية أو المفلس أو المعسر وذلك على أساس آخر ميزانية معتمدة منه .

### **فسخ الشركة وتصفيتهما**

**البند التاسع والعشرون -** تفسخ الشركة قبل انتهاء مدتها فى حالة إجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر مبلغ ألف وخمسمائة جنيه .

ومع ذلك إذا قام الشركاء بتغطية هذه الخسارة جاز استمرارها حتى نهاية مدتها ثم ينظر الشركاء فى أمر تجديدها من عدمه .

**البند الثلاثون -** فى حالة انتهاء الشركة بانقضاء مدتها دون رغبة الشركاء فى التجديد وكذلك فى حالة فسخ الشركة قبل انتهاء مدتها يجرى تصفيتهما باتفاق الشركاء على قيام أحدهم باتخاذ إجراءات التصفية وذلك بجرد الأصول والخصوم وتحديد نصيب كل شريك ، فإذا اختلف الشركاء على تعيين أحدهم للتصفية يتم اختيار مصف لجنبيه عن الشركة وذلك بموافقة شريكين على الأقل فإذا تعذر ذلك جاز

لأى من الشركاء الالتجاء إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب تعيين مصف .

**البند الواحد والثلاثون -** يكون لأى شريك فى حالة التصفية حق افضلية فى شراء موجودات الشركة .

### **النزاع بين الشركاء**

**البند الثانى والثلاثون -** إذا نشب نزاع بين كل أو بعض الشركاء أو بين بعضهم وبين ورثة أحدهم أو ممثلهم يكون متعلقاً بتطبيق أو تنفيذ أو تفسير بنود هذا العقد تعين طرح هذا النزاع على الشركاء مجتمعين ويكون رأى الأغلبية فى حل النزاع ملزماً للطايقين ، ويكون لورثة أو ممثلى الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية صوت واحد ، ويحق للشريك المعارض على رأى الأغلبية أن يلجأ إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة التجارية كما يجوز له اتخاذ أى اجراء قانونى يراه كفيلاً بالحفاظ على حقوقه .

**البند الثالث والثلاثون -** استثناء مما جاء بالبند السابق لا يحق لأى من الشركاء أو ورثتهم أو ممثلهم أن يطلبوا بصفة مستعجلة فرض الحراسة القضائية على الشركة ويقر الشركاء بأنهم يتنازلون سلفاً عن هذا الحق .

**البند الرابع والثلاثون -** ينعقد الاختصاص المحلى فى جميع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

### **نسخ العقد والتسجيل**

**البند الخامس والثلاثون -** يتولى الشريك الأول اتخاذ اجراءات تسجيل هذا العقد وشهره قانوناً والاعلان عن تكوين الشركة وذلك فى مدة اقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخه بمصروفات على حساب الشركة .

**البند السادس والثلاثون -** تحرر هذا العقد من خمس نسخ تسلم كل شريك نسخة للعمل بمقتضاها وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع النسخة الأخيرة بمكتب السجل التجارى بجنوب القاهرة .

**الطرف الثالث**

**الطرف الثانى**

**الطرف الأول**

## ثانيًا : شركات التوصية البسيطة

صيغة رقم (٦٥)

### عقد تأسيس شركة توصية بسيطة لإستصلاح الأراضي والاستثمار الحيوانى

انه فى يوم ..... الموافق ..... بالقاهرة حرر بين كل من :

١) السيد / ..... - مصرى الجنسية ومولود بالقاهرة  
بتاريخ ..... وديانته مسلم ومهنته محاسب حر ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ ..... ومقيم  
بشارع ..... قسم ..... بالقاهرة

شريك متضامن طرف اول

٢) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود .....  
بتاريخ ..... وديانته مسلم ومهنته ..... ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ ..... ومقيم  
بشارع ..... بالمعادي الجديدة قسم المعادي بالقاهرة

شريك موصى طرف ثانٍ

٣) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود .....  
بتاريخ ..... وديانته مسلم ومهنته ..... ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ ..... ومقيم ١٤٨  
بشارع محمد الصغير قسم مصر القديمة

شريك موصى طرف ثالث

٤) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود .....  
بتاريخ ..... وديانته مسلم ومهنته ..... ويحمل بطاقة  
عائلية رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ .....  
ومقيم بشارع .....

شريك موصى طرف رابع

٥) السيدة / ..... مصرية الجنسية ومولودة .....  
بتاريخ ..... وديانتها مسلمة ومهنتها أعمال حرة وتحمل بطاقة  
شخصية رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ .....  
ومقيمة .....

شريك موسى طرف خامس

٦) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود .....  
بتاريخ ..... وديانته مسلم ومهنته مهندس حر ويحمل بطاقة  
عائلية رقم ..... صادرة من سجل مدنى ..... بتاريخ .....  
ومقيم .....

شريك موسى طرف سادس

٧) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود بالقاهرة  
سنة ١٩٧٥ ومهنته ..... ويحمل بطاقة شخصية رقم .....  
صادرة من سجل مدنى بتاريخ ..... ومقيم نموذج ١٩/ج برج  
المعادى الجديدة تبع قسم البساتين

شريك موسى طرف سابع

٨) السيدة / ..... مصرية الجنسية ومولودة .....  
ديانة ..... وتحمل بطاقة شخصية رقم ..... صادرة من مكتب  
سجل مدنى ..... ومقيمة بشارع .....

شريك موسى طرف ثامن

٩) السيد / ..... مصرى الجنسية ومولود .....  
ديانة ..... يحمل بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى .....  
ومقيم .....

شريك موسى طرف تاسع

١٠) السيدة / ..... مصرية الجنسية ومولودة .....  
ديانة ..... سن ..... وتحمل جواز سفر رقم ..... صادراً من مصلحة  
وثائق السفر بتاريخ ..... وصالح لغاية ..... ومقيمة .....

شريك موسى طرف عاشر

قد أقر المتعاقدون بعدم النزع من التصرف ويعلم خضوعهم للحراسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ وسائر القوانين النافذة في مصر ، واتفقوا على تكوين شركة توصية بسيطة تجارية بالشروط والنظام المنصوص عليه في هذا العقد .

## فصل تمهيدى

حيث إن الأطراف المتعاقدة يرغبون في تكتيل جهودهم ونشاطهم في استصلاح وزراعة الأراضي الصحراوية تمشياً مع سياسة الدولة في التنمية وتشجيع نشاطات زيادة الثروة الحيوانية وزيادة وتوسيع رقعة الأراضي الزراعية وتشجير وزراعة الصحراء وكان بعض الشركاء يتمتعون بخبرة لا بأس بها في هذه المجالات كما أن الشريك الثانى يضع يده على مساحة من الأرض الصحراوية بناحية كفر عمار زمام الناصرية مركز العياط وقام فعلاً بزراعتها ويضع بعض الشركاء الآخرين أيديهم على مساحات مختلفة من الأرض الصحراوية في هذه المنطقة - فقد اتفق الجميع على توحيد جهودهم بشأن استصلاح وزراعة مساحة بقرية عزبة الشراقة بحوض البلاده القبلية رقم ..... بهذه المنطقة والبالغ مسطحها حوالى خمسمائة فدان تحت العجز والزيادة فقد رأى الجميع الموافقة على تكوين هذه الشركة للقيام بتلك النشاطات وما يتبعها من أنشطة أخرى زراعية وتجارية وصناعية وتكون الشركة محكومة بالنظام الموضح في الفصول التالية :

## الفصل الأول

### اسم وعنوان الشركة وغرضها ومدتها

#### مادة (١)

يكون اسم الشركة هو شركة ..... وشركاء للزراعة والانتاج الحيوانى والتسويق - فور - سى - Cultivation, Co- operation, Care, Company .

#### مادة (٢)

تتخذ الشركة لها سمة تجارية هي « فور - سى 4-C » للزراعة

والتسويق وتسجل هذه السمة مع اسم الشركة وكافة معاملاتها .

### مادة (٣)

يكون مقر الشركة وعنوانها هو ..... ، ويجوز أن يكون لها فروع في أماكن أخرى بمصر أو بالخارج وذلك بموافقة أغلبية الشركاء .

### مادة (٤)

يكون غرض الشركة هو زراعة واستصلاح الأراضي الصحراوية والاستثمار في مجال الثروة الحيوانية (الانتاج الحيواني - الانتاج الداجني - المخلل - أبراج الحمام - الثروة السمكية) وكذلك الصناعات الريفية اللازمة لهذه النشاطات وتسويق للحاصل الزراعي والأسمدة وغير ذلك مما يتصل بنشاط الشركة .

### مادة (٥)

مدة الشركة عشر سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد وهو تاريخ تحريره وتتجدد لمدة أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء شركاءه الآخرين بانقضاء على يد محضر برغبته في الانسحاب من الشركة وذلك قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وقبل ثلاثة أشهر على الأقل .

واستثناء من هذه المادة فإن المدة الأولى للشركة تبدأ من ٦ يولية ١٩٩٦ وتنتهى في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠٠٦ ميلادية .

### مادة (٦)

يجوز للشركة اثناء تأسيسها ان تتعامل على السجل التجارى الخاص بأى من الشركاء سواء كان هذا السجل لمنشأة فردية أو متخذة أحد أشكال الشركات المقررة قانوناً - ويجزى هذا التعامل بموافقة جميع الشركاء سلفاً ويجوز دمج نشاط أى شريك سابق على تأسيس هذه الشركة إذا وافق الشركاء جميعاً على ذلك .

## مادة (٧)

تكون جميع معاملات الشركة وتعهداتها صادرة باسمها وعنوانها وسمتها التجارية .

## الفصل الثاني

### رأس مال الشركة

## مادة (٨)

رأس مال الشركة النقدي مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ ج مائتي ألف جنيه يتحمله الشركاء بحصص متساوية قيمة كل منها عشرين ألف جنيه .  
وقد دفع الشركاء فوراً وعند التوقيع على هذا العقد ربع هذا المبلغ وهو خمسين ألف جنيه بحصص متساوية كل منها خمسة آلاف جنيه .

ويسند كل شريك حصة مماثلة قدرها خمسة آلاف جنيه بعد ٤٥ يوماً من تاريخ هذا العقد بحيث تصبح السيولة النقدية لرأس المال مبلغ مائة ألف جنيه .

ويدخل في رأس مال الشركة العناصر التالية :

أ- ثمن وضع اليد وقد قدره الشركاء بمبلغ خمسين ألف جنيه يصير جذولتها على مراحل يتفق عليها الشركاء .

ب- نفقات عمل خزانات مياه الري والمواسير والصرف .

ج- نفقات تنظيف التربة وإزالة المعوقات بها وتهيتها للزراعة .

د- نفقات إنشاء الاستراحات التي يتفق عليها الشركاء .

هـ- نفقات شراء مصدات الرياح من أشجار الكافور والجازورين وغيرها .

و- نفقات المضخات التي تضخ المياه إلى الأرض .

ز- نفقات شراء سيارة جيب مستعملة .

ح- نفقات تأجير وشراء الجرارات ونقل الخلفات والأسمدة وغيرها .



ط- نفقات شراء قيراط أرض بجوار ترعة الري تكون مملوكة للشركة لتربط بينها وبين الأرض الجارى اصلاحها واستزراعها .

ى- نفقات اعداد وتجهيز مشتل على جزء من الأرض المجاورة للملوكة للشريك الثانى .

ك- جميع مصروفات الصيانة والمصروفات الانبارية اللازمة للنفقات سالفة الذكر واللازمة لتأسيس وشهر العقد .

#### مادة (٩)

يقر الشريك الثانى بأنه يمنح للشركة حق ارتفاق على أرضه المجاورة والمحددة الحدود فى عقد وضع اليد الخاص به وهذا الارتفاق يشمل كل ما يلزم رى أرض الشركة والوصول إليها وفق الطلمبات والمواسير واقامة الانشاءات اللازمة ويتفق الشركاء باتفاق لاحق على تقدير قيمة هذا الارتفاق ويجوز منح هذه القيمة للشريك الثانى نقداً ويجوز أن يساهم به كحصة عينية زيادة على حصته النقدية ويجوز اعفاؤه من الحصة النقدية مقابل هذا الارتفاق - ويتعين موافقة جميع الشركاء على هذه المسألة .

#### مادة (١٠)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء زيادة رأس المال النقدى وفقاً للنسب التى يتفق عليها . ويقصد بالأغلبية هنا الأغلبية العددية أى نصف عدد الشركاء زائد واحد واحد بصرف النظر عما إذا كان الموافقون كلهم أو أغليبيتهم من المتضامنين أم من الموصين .

#### مادة (١١)

يجوز باتفاق أربعة شركاء على الأقل تحويل الشريك الموصى إلى شريك متضامن بموجب تعديل لاحق للعقد .

ويجوز أن يكون جزءاً من حصة أحد الشركاء للتضامنين عملاً فعلياً يقوم به لمصلحة ونشاط الشركة بشرط أن تكون هذه الحصة مضافة إلى حصته النقدية المشار إليها فى المادة (٨) .

### مادة (١٢)

يجوز بموافقة جميع الشركاء المتضامنين مضافاً إليهم اثنين على الأقل من الوصيين لئلا يدخل شركاء جدد (متضامنين أو موصيين) بحصص عينية أو نقدية .

وكل حصة عينية تقدم من أى شريك لا بد من تقييمها بالمال وموافقة جميع الشركاء كتابة على هذا التقييم .

### مادة (١٣)

يجوز للشركة أن تقترض من أحد الشركاء أو بعضهم وتسرى على هذه القروض فوائد سنوية قدرها ..... فى المائة على كل مبلغ يقرضه أحد الشركاء للشركة وتدفع له هذه الفوائد فى نهاية كل سنة مالية على أن تحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة وإذا كان القرض محدد المدة تعين على الشركة الالتزام برده بعد انتهاء مدته أما إذا كان القرض غير معين للمدة فلا يحق للشريك المقرض أن يطالب الشركة برد القرض قبل حلول مواعده ومع ذلك يجوز بموافقة جميع الشركاء وبشرط أن تسمح ميزانية الشركة أن يرد القرض لصاحبه إذا طلبه قبل حلول مواعده .

### مادة (١٤)

يجوز للشركة أن تقرض أحد الشركاء بفائدة تحددها فى القرض وذلك بشرط موافقة جميع الشركاء على ذلك وأن يكون بميزانية الشركة سيولة نقدية تسمح وأن يثبت وجود عذر أو ظرف قهرى لدى الشريك المقرض .

### مادة (١٥)

لا يجوز انقاص رأس مال الشركة أو التصرف فى موجوداتها أو فى الحصص العينية إلا بموافقة جميع الشركاء كتابة على ذلك .

كما يجوز الاتفاق بأغلبية الشركاء على طرق أوجه استثمار جديدة لزيادة رأس المال ويلزم لذلك أن يكون من بين الموافقين أربعة على الأقل من المتضامنين وكذلك موافقة جميع الشركاء المديرين .

## الفصل الثالث

### الإدارة وحق التوقيع

#### مادة (١٦)

يكون للشركاء الخمسة الأول (المتضامنون) حق إدارة الشركة والتوقيع على تعهداتها مجتمعين ومنفردين ، ويكون الأول هو المدير المسئول والممثل القانوني للشركة ويكون له كافة صلاحيات الإدارة اللازمة لتسيير شئون الشركة وتحقيق نشاطها .

ويكون للشريك الأول حق الإدارة من النواحي المالية والحسابية والإشراف على المحاسبين واعداد دفاتر الشركة والإشراف على القيد بها هذا إلى جانب الإدارة في النواحي الفنية ويكون للشريكين الثاني والثالث حق الإدارة مجتمعين ومنفردين من النواحي الفنية والزراعية ويكون للشريكين الرابع والخامس الإدارة من ناحية الاتصالات الخارجية ويكون الشريك الرابع مسئولاً عن كل ما يتعلق بمشاكل وضع اليد حتى يتم تسجيل الملكية لحصة كل شريك لدى الجهات الحكومية المختصة . وللشركاء المديرين بصفة عامة القيام بجميع أعمال الإدارة الموضحة فيما سبق مجتمعين ومنفردين .

ويشترط في جميع أعمال الإدارة أيًا كان نوعها أن يوقعها الشريك المدير باسم وعنوان الشركة وأن يكون العمل الذي يجريه مما يدخل في أغراضها .

#### مادة (١٧)

أي شريك مفوض في الإدارة يعتبر ممثلاً قانونياً للشركة في التعاملات التي يجريها والتي يوقعها باسم وعنوان الشركة .

ويجوز اسناد بعض الأعمال الإدارية كالإشراف على العمال والتسهيلات وغير ذلك من الأعمال للشابهة إلى أحد الشركاء الموصين أو بعضهم .

#### مادة (١٨)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء تفويض واحد أو أكثر من غير

للمديرين - سواء كان من الموصين أو من الغير - ببعض أعمال الإدارة لفترة محددة يتفق عليها كتابة . كما يجوز تفويض أى شريك فى عمل محدد مما يدخل فى نشاط الشركة .

وفى الحاليتين يجوز أن تقرر أغلبية الشركاء أجراً لهذا الشريك مقابل العمل المسند إليه .

### مادة (١٩)

يكون التوقيع على معاملات وتعهدات الشركة باسمها وعنوانها على أن التعهدات والالتزامات التى تزيد قيمتها على خمسين ألف جنيه يلزم التوقيع عليها من أربعة شركاء متضامنين على الأقل وفى حالات الاستعجال القصوى أو الظروف الطارئة أو القوة القاهرة يجوز الاكتفاء بتوقيع الشريكين الأول والثانى فقط على أن يعرض الأمر على باقى الشركاء للموافقة والاعتماد وذلك خلال مدة معقولة .

### مادة (٢٠)

يتفق الشركاء المديرون على القوى العاملة اللازمة لتسيير نشاط الشركة من عمال ومشرفين وملاحظين وتصدر قرارات تعيينهم بعد الاتفاق على تحديد أجورهم وذلك من شريكين من المديرين يكون بينهما الشريك الثانى .

### مادة (٢١)

الشركاء المتضامنون المسئولون عن الإدارة غير قابلين للعزل إلا بموافقة سبعة على الأقل من الشركاء يكون بينهم خمسة المتضامنون .

### مادة (٢٢)

إذا حدث خلاف فى مجال الإدارة يجرى بحثه واتخاذ قرار فى شأنه بموافقة سبعة على الأقل من الشركاء من بينهم جميع الشركاء المتضامنين للمؤسسين .

### مادة (٢٣)

يجوز لأى شريك سواء من النين يتولون الإدارة أو الآخرين أن

يكون له دخل من عمله ونشاطه الخاص أو أية أعمال أخرى بشرط ألا يتعارض ذلك مع أهداف الشركة ونشاطها وبشرط عدم المنافسة .

#### مادة (٢٤)

يجوز أن يخصص للشريك المسئول عن الإدارة مرتب سنوى مقابل أعمال الإدارة كما يجوز أن يخصص له أو لأى شريك آخر أو أكثر بدل انتقال شهرى ثابت فى حدود المبلغ المتفق عليه بين أغلبية الشركاء وذلك لمواجهة أعمال معينة وتدرج المرتبات والبدلات فى بنود المصروفات ولا تدخل فى حساب توزيع الأرباح .

### الفصل الرابع

#### النظام المالى والحسابى

#### مادة (٢٥)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية وسجلاً تجارياً باسمها وعنوانها مع عدم الاخلال بما يكون لأى شريك من بطاقة ضريبية أو سجل تجارى خاص به .

#### مادة (٢٦)

تمسك الشركة دفاتر لقيد الايرادات والمصروفات ودفتر يومية لاجراء القيودات اليومية ودفتر لصور المراسلات ويتم التعامل مع الغير على أساس هذه الدفاتر ويجرى القيد فيها أولاً بأول بمعرفة المراقب المالى أو كاتب الحسابات الذى تعينه الشركة وتحت اشراف الشريك الأول باعتباره المدير المسئول عن كافة الأعمال للمالية والحسابية والإدارية.

#### مادة (٢٧)

تكون دفاتر الشركة حجة على جميع الشركاء بما دون فيها إلى أن يثبت ما ينفيها ولا يجوز لأى شريك أن يحتج بأية أوراق أخرى تتعارض مع مما هو ثابت من بيانات بهذه الدفاتر .

#### مادة (٢٨)

تبدأ السنة المالية للشركة من تاريخ تحرير هذا العقد وحتى آخر

ديسمبر سنة ١٩٩٦ وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

### مادة (٢٩)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى اعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى تختاره اغلبيه الشركاء وتصدر الميزانية على أساس البيانات الثابتة بدفاتر الشركة ومستثناتها وتعديلاتها وتعتبر هذه للميزانية ملزمة لجميع الشركاء بعد اعتمادها من المحاسب القانونى وارسال صورة منها لكل شريك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على عنوانه الثابت بصدر العقد ، فلأنا مضى شهر على اخطار الشريك بالميزانية نون ان يعترض عليها اعتبرت نافذة فى حقه بصفة نهائية .

### مادة (٣٠)

يكون الشريك المسئول عن الإدارة المالية (وهو الشريك الأول) مسئولاً عن كل ما يتعلق بأعمال الشركة المالية وحساباتها ودفاترها وميزانياتها وتعاملاتها مع البنوك والأفراد وتجرى جميع هذه الأعمال تحت اشرافه وإدارته ويكون هو حلقة الاتصال مع المحاسبين والمراجعين والكتبة .

### مادة (٣١)

يحق لكل شريك ان يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وذلك بنفسه أو بوكيل عنه .

### مادة (٣٢)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد البنوك الوطنية التى يتفق عليه اغلبيه الشركاء وتودع به المبالغ النقدية الخاصة بالشركة وكافة معاملاتها المالية ويحدد الشركاء من لهم حق التوقيع المالى فى التعامل مع البنك .

ويجوز ان يكون للشركة حساب جارٍ فى أكثر من مصرف وذلك باتفاق الشركاء .

## الفصل الخامس

### توزيع الأرباح والخسائر

#### مادة (٣٣)

يراعى فى تحديد الأرباح والخسائر النهائية استئزال أجور العاملین بها والمصرفات الادارية ورواتب ومكافآت المديرين والشركاء وكافة النفقات من مياه وانارة وغاز وتكليف وصيانة الآلات والمعد وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .

#### مادة (٣٤)

بعد اعتماد الميزانية السنوية للشركة توزع الأرباح بين الشركاء بالتساوى مع عدم الاخلال بحق الشركاء المديرين فى حصولهم على رواتبهم وبدلاتهم سواء كانت محددة بنسبة مئوية او مقررة بمبلغ سنوى ولا تخصم هذه المبالغ من نصيبهم فى الأرباح .

#### مادة (٣٥)

إنما تعرضت الشركة لحادث طارئ لو ظرف فجائى أدى إلى اتلاف مقرها او بعض محتوياته او اتلاف بعض موجوداتها او خاماتها او انتاجها او إذا حققت خسارة جسيمة يتحمل الشركاء جميعاً قيمة التلفيات والخسارة بالتساوى على ألا يخل ذلك بقاعدة مسئولية الشريك الموصى بقدر حصته .

#### مادة (٣٦)

يجوز تأجيل توزيع الأرباح لمدة عامين متتاليين إذا وافق جميع الشركاء على ذلك بهدف مواجهة ظروف معينة أو نقص فى السيولة أو زيادة رأس المال أو توسيع دائرة نشاط الشركة .

#### مادة (٣٧)

يكون التزام الشركاء بديون الشركة فى حدود أرباحهم ولا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة إلا فى حدود نصيبه فيها .

### مادة (٣٨)

ليس للدائنين الشخصيين لأحد الشركاء أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص الشريك المدين إلا فيما يستحقه من أرباح وليس لهم أن يتقاضوا دينهم من حصته في رأس المال .

## الفصل السادس

### الالتزام بعدم المنافسة

#### مادة (٣٩)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذي يبذله الشريك حكرًا على الشركة إذ يجوز له أن يتولى أي عمل آخر لحساب نفسه أو غيره بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وبين نشاط وأعمال الشركة ، ويحظر في جميع الأحوال على أي شريك أن يمثل مصالح متعارضة .

#### مادة (٤٠)

على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفًا للفرض الذي انشئت من أجله .

#### مادة (٤١)

على الشريك أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة وعليه أن يتبع عناية الرجل الحرص .

#### مادة (٤٢)

لا يجوز لأي شريك أن يحتجز تحت يده أية مبالغ من أموال الشركة .

#### مادة (٤٣)

إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو أنفق في مصلحتها شيئًا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له الحق في استرداد هذه المبالغ فوراً وبدون فوائد فإذا حدث خلاف بين الشركاء في هذا الخصوص تطبق أحكام الفضالة للنصوص عليها في القانون المدني .



#### مادة (٤٤)

على الشريك أن يلتزم بكتمان أسرار الشركة وعدم افشائها ويسرى هذا الالتزام طوال سريان العقد ولدة سنة تالية على انقضائه لأى سبب من الأسباب أو من تاريخ تخارج الشريك أو انسحابه من الشركة .

#### مادة (٤٥)

لا تخل أحكام هذا الفصل بحق أى شريك فى اشتراكه حالياً أو مستقبلاً فى شركة أخرى أو فى مشروع فردى ولو كان يمارس نفس النشاط بشرط أن يلتزم بعدم المنافسة وعدم تمثيل مصالح متعارضة.

### الفصل السابع

## الانسحاب والتنازل والتخارج والاحلال

#### مادة (٤٦)

استثناء مما ورد بالمادة (٥) من هذا العقد يكون لأى شريك الحق فى الانسحاب أو التخارج من الشركة فى أى وقت قبل نهاية مدتها أو المدة المحددة وذلك بموافقة أغلبية الشركاء كتابة على الانسحاب أو للتخارج ، وتصفى حقوق وحسابات الشريك المنسحب أو المتخارج وفقاً لآخر ميزانية بالقيمة الدفترية ويجوز فى حالة عدم وجود أموال سائلة بالشركة إعطاء الشريك المنسحب أو المتخارج شيكات أو سندات آتنية أو كمبيالات بقيمة مستحقاته وبعد الإنسحاب أو التخارج يعاد توزيع الحصص بين الشركاء الباقين بمقتضى اتفاق مكتوب بالتعديل .

#### مادة (٤٧)

من المقرر أن اشتراط موافقة أغلبية الشركاء على انسحاب شريك أو أكثر يكون فى حالة ما إذا كان الشريك المنسحب أو الذى يريد التخارج قد أبدى هذه الرغبة فى وقت غير ملائم وكان من شأن انسحابه أو تخارجه الأضرار الأكيدة بمصالح الشركة - لما إذا كان طلب الانسحاب أو التخارج قد تم فى وقت ملائم لا يؤدى إلى زعزعة المركز الاقتصادى

للمشركة فلا يجوز لباقي الشركاء الاعتراض وتسوى حسابات  
ومستحقات الشريك الراغب فى الانسحاب أو التخارج طبقاً لما جاء بالمادة  
٤٦ السابقة .

#### مادة (٤٨)

إذا كانت حصة الشريك المنسحب أو للتخارج حصة عينية يجرى  
تقويمها بالمال النقدي بسعر السوق وقت الانسحاب أو التخارج ويتفق  
أغلبية الشركاء - يكون من بينهم الشريك المتخارج - على هذا التقويم  
فإننا اعترض الشريك الراغب فى الانسحاب أو التخارج على التقييم الذى  
وافقت عليه الأغلبية وجب عليه أن يقبل مقابلاً نقدياً دورياً يمثل قيمة  
الانتفاع بحصته العينية وذلك لمدة سنة على الأقل تالية للانسحاب أو  
التخارج أو للمدة الباقية لانقضاء الشركة ليهما أكثر وذلك إلى أن يجرى  
تدبير المبلغ السائل المقابل لهذه الحصة .

#### مادة (٤٩)

حصص الشركاء النقدية والعينية غير قابلة للتداول بالبيع أو  
الرهن أو التبرع أو الهبة أو أى نوع من أنواع التصرفات كما لا يجوز  
حوالتها للغير .

ولا يحق للشريك المتضامن الثانى الذى قرر حق ارتفاق للمشركة  
على ما يضع يده عليه من أرض أن ينقل هذا الحق للغير طوال سريان  
العقد كما لا يجوز له أن يتصرف أى تصرف من شأنه إنهاء حق الشركة  
على أرضه أو التقليل من الانتفاع به .

#### مادة (٥٠)

يحظر على أى شريك إحلال آخر بدلاً منه فى حقوقه والتزاماته  
بدون موافقة باقى الشركاء بالأغلبية المطلقة ويشترط أن تكون هذه  
الموافقة مسجلة كتابة .

#### مادة (٥١)

لا يجوز لأى شريك أن يتنازل عن حصته للغير حتى ولو كانوا من  
ذوى قرياه .

## الفصل الثامن

### الوفاة والمرض والاعتزال

### وفقدان الأهلية والافلاس

#### مادة (٥٢)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته الشرعيين كافة ما كان لمورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته في حدود ما يؤول إليهم .

#### مادة (٥٣)

واستثناء من المادة السابقة إذا كان من بين الورثة من تتوافر فيه شروط الشريك وأبدى رغبته في دخول الشركة بنصيبه في حصة مورثه كان لأغلبية الشركاء الموافقة على ذلك أو الرفض مع عدم الاخلال بأنصبة باقي ورثة الشريك المتوفى .

#### مادة (٥٤)

يكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق في جميع الأحوال في دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن تتوافر فيهم الشروط اللازم توافرها في الشريك وبشرط موافقة أغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة .

#### مادة (٥٥)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على قيد الحياة وفقاً للاشهادات الشرعية وقوائم الجرد القانونية وشهادات الميلاد والزواج الرسمية .

#### مادة (٥٦)

لا يجوز لدائن الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على أموال الشركة أو يطلبوا وضع الاختتام أو فرض الحراسة عليها .

### مادة (٥٧)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفياتها إذا توفي شريكان أو أكثر وحينئذ تجري التصفية لأموالها بين ورثة المتوفين وبين باقى الشركاء طبقاً لحصة كل شريك ونسب توزيع الأرباح المتفق عليها .

### مادة (٥٨)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام أبهى بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية اللازمة لصيانة حقوق ورثة الشريك المتوفى والدفاع عن مصالح أبناك وبذاته القصر .

### مادة (٥٩)

إذا أصاب أى شريك مرض أعمده مؤقتاً عن العمل قام الشركاء الآخرون بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الطرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك أو يخل بكافة حقوق الشريك المريض فإذا استطلال المرض بحيث لم يعد بإمكان الشريك مواصلة العمل أو حدث له عجز كلى أو جزئى يحول بيته وبين العمل جاز له أن يعتزل ويتعين على باقى الشركاء فى هذه الأحوال الموافقة على اعتزاله وتسوى حقوق والتزامات الشريك المعتزل وفقاً للأحكام للمبينة بالمواد ٤٦ وما بعدها من هذا العقد .

## الفصل التاسع

### فسخ الشركة

### مادة (٦٠)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته أو قبل انتهاء المدة المجددة إذا وافقت أغلبية الشركاء على ذلك وتتبع حينئذ قواعد واجراءات التصفية للنصوص عليها فى الفصل العاشر من هذا العقد .

### مادة (٦١)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة أرباحاً خلال ثلاث سنوات

تالية للسنتين الأوليين من بدء التأسيس أو إذا حققت بعد خمس سنوات من تاريخ هذا العقد خسارة جسيمة في العامين الأخيرين .  
ومع ذلك يجوز باتفاق الشركاء جميعاً استمرار الشركة رغم الخسارة أو عدم تحقيق أرباح .

## الفصل العاشر

### تصفية الشركة وقسمتها

#### مادة (٦٢)

يجرى تصفية الشركة وقسمتها بالاتفاق ولا يجوز لأى من الشركاء رفع دعوى قسمة ضد الشركة إلا إذا تعذر الاتفاق على قسمة مهاياة أو تعذرت التصفية الودية .

#### مادة (٦٣)

تختار أغلبية الشركاء واحداً منهم أو أكثر للقيام بأعمال المصفي أو يتفقون على اختيار شخص أجنبى عن الشركة للقيام بإجراءات التصفية والقسمة على أن يخطر باقى الشركاء بهذه الاجراءات أولاً بأول ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على قرار الأغلبية فى اختيار المصفي .

#### مادة (٦٤)

إذا صفت الشركة بسبب وفاة شريكين أو أكثر كان لورثة الشركاء المتوفين كل ما لمورثيهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة ومناقشة كافة اجراءات القسمة والتصفية حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

#### مادة (٦٥)

إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأى سبب من الأسباب تنتهى سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى التصفية .

### مادة (٦٦)

يراعى عند تصفية الشركة تجنب القروض التى تكون فى نمة الشركة لدى الشركاء أو الغير وكذلك تجنب فوائد هذه القروض ولا تدخل هذه المبالغ بأى حال فى أموال الشركة وتعتبر ديوناً ممتازة تتقدم سائر الديون .

### مادة (٦٧)

يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشركوا معهم ممثلين عن ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية ولا يجوز لهم فى هذه الحالة أن يبيعوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لإتمام أعمال سابقة ، كل ذلك مع عدم الإخلال بما نص عليه بالمادة ٦٢ من هذا العقد .

### مادة (٦٨)

يجوز للمصطفى سواء أكان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيع مقر الشركة (إنما لم يكن مؤجراً من شريك أو من الغير) بشرط موافقة خمسة على الأقل من الشركاء يكون من بينهم ثلاثة على الأقل من الشركاء المسئولين عن الإدارة ويعتبر ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية امتداداً لورثتهم فى ممارسة هذا الحق .

### مادة (٦٩)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والخصائب والرسوم بكافة أنواعها وكذا القروض والمطالبات والديون الحالة الغير متنازع فيها إذ تستنزل جميع هذه التكاليف قبل إجراء التقسيم والتوزيع .

### مادة (٧٠)

تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعاً وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استنزال المبالغ اللازمة لسداد الديون التى لم تحل وبعد رد المصروفات والقروض التى يكون أحد الشركاء أو المديرين قد باشرها لمصلحة الشركة .

### مادة (٧١)

تقسم أموال الشركة بنسبة حصة كل شريك النقدية والعينية ولا يكون لورثة الشريك المتوفى من حقوق إلا بمقدار ما كان يستحق لمورثهم .

## الفصل الحادى عشر

### النزاع بين الشركاء

### مادة (٧٢)

لا يجوز لأى من الشركاء طلب فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الأختام عليها أو اتخاذ أى إجراء تحفظى من هذا القبيل ويسرى هذا الحظر على ورثة الشريك المتوفى أو الذى يفقد أهليته أو يحكم بأشهار إفلاسه .

### مادة (٧٣)

إذا تخارج شريك أو انسحب أو اعتزل وفقاً للقواعد المشار إليها فى الفصل السابع من هذا العقد فلا يجوز له أو خلفائه أن يطلبوا فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الأختام عليها .

### مادة (٧٤)

إذا أسفر النزاع عن رغبة شريك أو أكثر فى الانسحاب أو التخارج يجرى تحقيق هذه الرغبة وفقاً للأحكام الواردة بالفصلين السادس والسابع من هذا العقد .

### مادة (٧٥)

إذا شجر نزاع بين شريك أو أكثر أو بين شريك وبين الشركة كشخص معنوى يتم حل هذا النزاع عن طريق التحكيم ويتكون مجلس تحكيم من بين الشركاء لا يقل عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة وتكون أكثرية المحكمين من الشركاء المتضامنين .

ويختار الشريك المتضرر لحد الشركاء ويختار الشريك الثانى من يمثلهم من الشركاء فإذا كان النزاع بين شريك والشركة فيكون اختيار

اعضاء التحكيم بالأغلبية المطلقة للشركاء بشرط أن يكون من بينهم اثنين على الأقل من الشركاء المديرين ويعتبر قرار المحكمين ملزماً للجميع .

ويجوز الاقتراح على القرار بالأغلبية العددية فإذا تساوت يرجح الجانب الذي منه الرئيس .

## الفصل الثاني عشر

### العاملون بالشركة

#### مادة (٧٦)

يتولى المدير الإدارى للشركة والمسئول عن الإدارة تعيين العاملين بها وتحديد طبيعة أعمالهم وأجورهم والتوقيع على عقود عملهم ويتم كل ذلك بمشاورة باقى الشركاء وبأغلبية المتضامنين وتحرر عقود العمل والتأمينات على العمال باسم وعنوان الشركة .

#### مادة (٧٧)

إنما بلغ عدد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعين على المدير المسئول عن الإدارة أن يعد لائحة للعمل والجزاءات التأديبية وفقاً للمادة ٥٠ من قانون العمل رقم ١٢٧/١٩٨١ وقرار وزير القوى العاملة رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

ويجوز تعيين عمالة مؤقتة غير خاضعة لأحكام قوانين العمل والتأمينات الاجتماعية وذلك فى الأعمال الموسمية أو المؤقتة الموضحة بالقوانين النافذة وبالشروط المنصوص عليها فيها .

#### مادة (٧٨)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الاشراف الإدارى على كافة العاملين الدائمين والمؤقتين بالشركة وله سلطة توقيع الجزاءات التأديبية عليهم ويجوز تفويض شريك أو أكثر بهذه الأعمال .

#### مادة (٧٩)

يضع الشريك المسئول عن الإدارة القواعد الخاصة التى يتبناها عمال



الشركة والتي تتطلب حسن سير العمل بها بما يتفق مع نشاطها  
وغرضها .

#### مادة (٨٠)

يختار الشريك المسئول عن الإدارة موظفى الحسابات الذين يتولون  
امساك حسابات الشركة والتقيد فى دفاترها واعداد ميزانياتها وكذلك  
للمستشار القانونى والمستشار الزراعى للشركة - كل ذلك بمشورة باقى  
الشركاء وبعد موافقة الأغلبية .

### الفصل الثالث عشر

#### قيد الشركة وشهرها وتسجيلها

#### مادة (٨١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة والنزى يختار من بين المديرين  
اتخاذ اجراءات قيد الشركة وتسجيلها وشهرها بمأمورية الشهر  
العقارى المختصة والمحكمة التجارية وقيدتها بالسجل التجارى وكذلك  
اتخاذ اجراءات النشر عن ملخصها بإحدى الصحف اليومية القومية  
واستخراج التراخيص والمستندات اللازمة مع الاستعانة بالمستشار  
القانونى للشركة وبمصرفات على حساب الشركة .

وقد وافق الشركاء على اسناد جميع هذه الأعمال للشريكين الأول  
والثانى .

#### مادة (٨٢)

يقوم الشريك المسئول عن كافة ما يتعلق باجراءات وضع اليد ومنع  
تعرض الغير للشركة أو الشركاء بهذه الأعمال وفقاً للنفقات المحددة  
والثابتة فى الفصل الأول - وهذا العقد - وقد أسند الشركاء هذه  
الأعمال للشريك الثالث ويعتبر مسئولاً عن أى تعرض من الغير .

كما اتفق الشركاء على أن يتولى الأربعة الأول مجتمعين ومنفردين  
اتخاذ كافة اجراءات تسجيل الأرض قانوناً واجراءات ملكية الشركاء  
فرادى ومجتمعين وهم مفوضون فى تحديد سعر الفدان وكيفية

السداد للجهات الحكومية وعلى الأخص فيما يتعلق بكل من مصلحة الأملاك وهيئة تعمير الصحارى والآثار ووزارة الدفاع وغيرها .

### مادة (٨٣)

يقوم الشريكان الأول والثاني مجتمعين باتخاذ الاجراءات اللازمة لتأسيس وتأثيث مقر الشركة فى القاهرة وفى الأماكن الأخرى التى يتطلبها الحال وكذلك تأسيس وتأثيث الاستراحات بموقع الشركة وذلك بمصروفات على حسابها .

### مادة (٨٤)

وافق الشركاء على اسناد أعمال شراء الخامات والبذور والأسمدة والشتلات وغيرها وكافة الأدوات اللازمة لمباشرة نشاطها إلى الشركاء الخمسة الأول على أن يكون الشريكين الثانى والخامس مسئولين عن هذه الأعمال ويكونان هما حلقة الاتصال فى هذا الشأن .

## الفصل الرابع عشر

### أحكام عامة

### مادة (٨٥)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملًا ومتممًا له . كما تعتبر الملاحق المرفقة بالعقد - إن وجدت - جزءاً مكملًا له .

### مادة (٨٦)

تسرى أحكام المواد من ٥٠٥ - ٥٢٧ من القانون المدنى وكذلك نصوص المجموعة التجارية والأحكام الواردة بقانون الزراعة وقانون الإصلاح الزراعى فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا العقد .

### مادة (٨٧)

من المتفق عليه بين الشركاء أن عملية استصلاح الأرض (وضع يد الشركة) والبالغ مساحتها خمسمائة فدان تقريباً سوف تجرى على مراحل بحيث تستصلح وتستزرع فى كل مرحلة خمسين فداناً وهكذا حتى ينتهى استزراع كافة المساحة - وعلى ذلك فقد اتفق الشركاء على

أنه لا يجوز لأى شريك أن يستأثر بأى مساحة مفرزة طوال فترة الزراعة وإلى أن تنتهى الشركة من زراعة المساحة كلها وبعد ذلك يجرى تقسيمها وفرزها بحيث تتحدد ملكية كل شريك ويترتب على ذلك أن أى انتفاع بثمرة ما يستصلح تعود على جميع الشركاء وفقاً لنسب الحصص وعلى النحو المقرر فى المواد السابقة .

#### مادة (٨٨)

لا يجوز التنفيذ على أموال الشركة من أجل دين نفقة محكوم به ضد أحد الشركاء ولكن يجوز للدائن بالنفقة أن يحجز تحت يد الشركة على ما لهذا الشريك من أرباح حالة ويشترط توافر شروط الحجز وصيرورة حكم النفقة نهائياً .

#### مادة (٨٩)

يعتبر عنوان الإقامة الذى أثبتته الشركاء فى سباجة هذا العقد هو العنوان الذى يعتد به واية مراسلات أو مكاتبات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة طالما لم يخطر الشريك الذى غير عنوانه شركاءه الباقين بهذا التغيير .

#### مادة (٩٠)

يجوز تعديل هذا العقد بالاضافة أو الزيادة فى مواده وذلك باتفاق لاحق مكتوب موقع من أغلبية الشركاء على أن يتخذ الشريك المسئول عن الإدارة كافة الاجراءات القانونية لشهر وتوثيق وقيد ونشر التعديل المتفق عليه .

#### مادة (٩١)

لا يجوز للشركة قبول أى منح أو هبات أو عطايا من أية جهة أو من الأفراد كما لا يجوز للشركة أن تتخذ أى نشاط سياسى أو دينى أو أن يسمح باتخاذها كوسيلة لتحقيق أى غرض من هذا القبيل .  
كل ذلك مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء فى معتقداتهم السياسية والدينية والحزبية .

## **الفصل الخامس عشر**

### **نسخ العقد والاختصاص**

#### **مادة (٩٢)**

مع عدم الاخلال بما جاء بنصوص الفصول التاسع والعاشر والحادى عشر من هذا العقد يكون الاختصاص بشأن اية منازعة تنشأ بين الشركاء بخصوص تنفيذه من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وجزئياتها .

#### **مادة (٩٣)**

حرر هذا العقد من اثنى عشرة نسخة موقعة من جميع الشركاء على جميع صفحاته البالغ عددها ..... صفحة وتسلم كل شريك نسخة وتودع نسخة بالسجل التجارى وتحفظ نسخة بمقر الشركة .

**توقيعات الشركاء**

**توقيعات الشركاء**

# صيغة رقم (٦٦) نموذج عقد تكوين شركة توصية بين أطراف عربية فى نطاق قانون الاستثمار وقانون التحكيم وقانون الشركات

أنه فى يوم ..... الموافق ..... بالقاهرة .....

حضر بين كل من :

(١) سمو الأمير / ..... سعودى الجنسية المقيم بجدة  
بالمملكة العربية السعودية

شريك موصى

(٢) الشركة العربية للاستثمار ويمثلها السيد / ..... كويتى  
الجنسية ومقيم .....

شريك موصى

(٣) المركز العربى لتدريب وتنمية الموارد البشرية ويمثله السيد  
الدكتور / الحسينى الشورىجى ومقيم .....

شريك متضامن

تمهيد - لما كانت الأطراف المتعاقدة قد تقدموا بمشروع لتأسيس  
مركز لتدريب العمالة المصرية والعربية إلى الهيئة العامة للاستثمار  
والمناطق الحرة التى أصدرت موافقتها عليه وعلى النظام الأساسى  
للمركز .

ولما كان المشروع المذكور يهدف إلى تدريب العمالة العربية  
والمصرية وتوظيفها فى مصر والعالم العربى وكانت قد وضعت له  
دراسة جدوى قام بتمويلها الطرف الأول .

ورغبة فى تنفيذ المشروع المتفق عليه فقد وافق الأطراف على  
تكوين شركة توصية بسيطة للقيام بهذا الغرض وذلك وفقاً للشروط  
والمبادئ التالية :

## اسم الشركة وغرضها ومدتها ومركزها العام

### مادة (١)

عنوان الشركة أو اسمها هو « مركز تدريب العمالة والاستخدام »  
C.T.E الحسيني وشركاه .

### مادة (٢)

غرض الشركة هو تنمية الموارد البشرية اعداداً واستخداماً في  
العالم العربي أو خارجه .

### مادة (٣)

مدة الشركة هي ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ قيدها في السجل  
التجاري ، ويجوز زيادة المدة بالشروط المبينة في هذا العقد وبموافقة  
الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

### مادة (٤)

يكون مركز الشركة الرئيسي وموطنها القانوني بمدينة  
الاسكندرية .

ويجوز لمدير الشركة أن يقرر نقل المركز العام إلى أية جهة أخرى  
في نفس البلد ، كما يجوز له أن يقرر انشاء فروع أو وكالات للشركة  
في مصر أو في الخارج بموافقة الهيئة العامة للاستثمار العربي  
والأجنبي والمناطق الحرة .

## رأس المال

### مادة (٥)

رأس مال الشركة مبلغ ..... دولاراً امريكاً ومبلغ ..... جنيه  
مصري موزعة كالاتي : الشريك الأول مبلغ ..... دولار والثاني .....  
دولار والثالث ..... جنيه مصري .

### مادة (٦)

يجوز زيادة رأس المال دفعة واحدة أو أكثر سواء باضافة أنصبة  
جديدة أو بتحويل رأس المال الاحتياطي الحر إلى أنصبة ، وذلك باتفاق  
الشركاء بشرط موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربي  
والأجنبي والمناطق الحرة على ذلك .

## إدارة الشركة

### مادة (٧)

يتولى إدارة الشركة الشريك المتضامن منفرداً .

### مادة (٨)

يمثل المدير الشركة في علاقاتها مع الغير وله « منفرداً » في هذا الصدد أوسع السلطة للتعامل باسمها وإجراء كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غرض الشركة وعلى الأخص تعيين ووقف وعزل وكلاء ومستخدمي الشركة وتحديد مرتباتهم وأجورهم ومكافاتهم وقبض ودفع كافة المبالغ وتوقيع وتحويل وبيع وتسديد كافة السندات الاذنية التجارية وإبرام جميع العقود والمشارطات والصفقات التي تتعلق بمعاملات الشركة بالنقد أو بالأجل . وله شراء جميع المواد والمهمات والبضائع والمنقولات والاقتراض بطريق فتح الاعتمادات ... إلخ .

أما القروض غير المفتوح بها اعتمادات بالبنوك والمشتريات والمبادلات وبيع المحلات التجارية والعقارات والرهون ، وكذلك الاشتراك في المؤسسات الأخرى فلا يجوز إجرائها إلا بناء على موافقة الشريكين ، وموافقة الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

### مادة (٩)

للمدير الحق في مبلغ شهري اجمالى قدره ..... دولار بصفة مكافأة تدفع كل « شهر أو ثلاثة شهور » وتقيد بحساب المصروفات العمومية وذلك علاوة على حقه في استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .

وله أيضاً حق الحصول على حصة في الأرباح على الوجه المبين في المادة (١٣) من هذا العقد .

### مادة (١٠)

جميع العقود والفواتير والأسماء والعناوين التجارية والاعلانات

وجميع الأوراق والمطبوعات الأخرى التى تصدر من الشركة يجب أن تحمل اسم الشركة .

ولا يكون التصرف ملزماً للشركة إلا إذا وقع المدير المسئول أو غيره من مستخدمي الشركة مشفوعاً بالصفة التى يتعامل بها .

## سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى

### المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

#### مادة (١١)

تبدأ سنة الشركة المالية من (أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر) من كل سنة ، على أن السنة الأولى تشمل للدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة النهائى حتى « آخر ديسمبر » من السنة الحالية .

#### مادة (١٢)

على المدير المسئول أن يعد عن كل سنة مالية ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الأرباح والخسائر تقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ومركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

وتخطر الهيئة العامة لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة بالميزانية خلال ١٥ يوماً من إعدادها كما تودع الميزانية بعد انقضاء ١٥ يوماً من إعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن أن يطلب الاطلاع عليها لديه .

ويجوز للشريك الموصى أن يطلع بنفسه أو بواسطة وكيل عنه فى أى وقت يشاء على دفاتر الشركة ومستنداتها ورصيدها .

#### مادة (١٣)

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يأتى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى (٥٪ على الأقل) من الأرباح لتكوين احتياطى ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدر يوازى



(٢٠٪ على الأقل) من رأس المال ، ومتى قل الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع .

٢- يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥٪ على الأقل على الشركاء عن قيمة أنصبتهم على أنه إذا لم تسمح أرباح الشركة في سنة من السنين بتوزيع هذه الأنصبة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

٣- تخصص نسبة من الأرباح بناء على اقتراح الشركاء للتوزيع على العمال والموظفين .

٤- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على الشركاء كحصة اضافية في الأرباح أو يرحل بناء على اتفاق الشركاء إلى السنة المقبلة أو يخصص لإنشاء مال للاحتياطي أو للاستهلاك غير عاديين .  
أما الخسائر - إن وجدت - فيتحملها الشركاء بنسبة أنصبتهم .

### مادة (١٤)

يستعمل المال الاحتياطي بناء على اتفاق الشركاء فيما يكون في صالح الشركة .

### مادة (١٥)

تدفع حصص الأرباح إلى الشركاء في المكان والمواعيد التي يتفق عليها .

ويجوز للمدير المسئول أن يقوم بتوزيع مبلغ من أصل حصص أرباح السنة الجارية إذا كانت الأرباح المخصصة والجارية تسمح بذلك .

## حل الشركة وتصفيتها

### مادة (١٦)

في حالة انتهاء عقد الشركة لأي سبب من الأسباب يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التي يتفقون عليها وفي حالة عدم الاتفاق يتم تعيين مصف بمعرفة المحكمة المختصة ، على أن يكون توزيع صافي الناتج من التصفية بنسبة أنصبتهم في رأس المال .

## أحكام ختامية

### مادة (١٧)

يخضع هذا العقد للقوانين المصرية وعلى الأخص القانون المدني والقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ وقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الوزراء رقم ١٥٣١ لسنة ٨٩ المعدلة بالقرار رقم ٢٧٣ لسنة ١٩٩٥ وقانون التحكيم رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ .

### مادة (١٨)

في حالة نشوء خلاف حول تنفيذ هذا العقد يحل بالالتجاء إلى التحكيم طبقاً لما ورد بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وتتبع القواعد والاجراءات المشار إليها في هذا القانون ويسرى القانون المدني فيما لم يرد به نص في هذا العقد أو في قانون التحكيم .

### مادة (١٩)

فوض الشركاء السيد / ..... في اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة في هذا الشأن .

والمصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي يتم انفاقها في سبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العمومية .

### مادة (٢٠)

تعبر من ثلاث نسخ تسلّم كل طرف نسخة .

### التوقيعات

**صيغة رقم (٦٧)**  
**عقد شركة توصية**  
**لإدارة وتشغيل مطبعة**

أنه في يوم ..... الموافق .....

حضر في تاريخه بين كل من :

**أولاً**

السيد ..... المقيم .....

**شريك متضامن ، طرف أول**

**ثانياً :**

السيد ..... المقيم .....

**شريك موصى ، طرف ثانٍ**

**ثالثاً :**

السيدة ..... المقيمة .....

**شريكة موصى ، طرف ثالث**

**رابعاً :**

السيدة ..... المقيمة .....

**شريكة موصى ، طرف رابع**

**الجميع مصريو الجنسية ، مسلمو الديانة ، مقيمون .....**  
**قسم .....**

**أقر المتعاقدان بعدم خضوعهم للحراسة واتفقا على تكوين شركة**  
**توصية بسيطة فيما بينهم بالشروط الآتية :**

**البند الأول : عنوان الشركة - شركة المدينة المنورة للطبع**  
**والنشر - (يذكر اسم الشريك المتضامن مسبقاً بلفظ) وشركاه) .**

**البند الثانى : غرض الشركة - القيام بكافة أعمال الطباعة والنسخ وتوزيع الكتب والمجلات ، والقيام بأعمال التجليد والتغليف والتصوير .**

**البند الثالث : مركز الشركة - مركز الشركة بمدينة القاهرة بشارع .....**

**البند الرابع : رأس مال الشركة - رأس مال الشركة .....  
جنيه دفع جميعه من الشركاء على النحو الآتى :  
الطرف الأول : ..... (تفقيط المبالغ)**

**الطرف الثانى : .....**

**الطرف الثالث : .....**

**الطرف الرابع : .....**

**البند الخامس : مدة الشركة - مدة هذه الشركة ٥ سنوات وخمس سنوات ، تبدأ من ..... وتنتهى فى ..... ، قابلة للتجديد لمدة أو مند أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته فى الانسحاب قبل نهاية المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل .**

**البند السادس : الإدارة وحق التصويت - إدارة الشركة والتصويت عنها موكولة إلى الشريك الأول وله وحده كافة السلطات اللازمة لتحقيق غرض الشركة والتصويت على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك والتصويت على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ المستحقة للشركة لدى الغير واعطاء المخلصات والتنازل والصالح والابراء وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وانهاء خدمة العاملين بالشركة وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات والبنوك .**

**البند السابع : الحسابات والسنة المالية - تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميع المصروفات والايرادات وغيرها حسب الأصول**

التجارية وتبدأ السنة المالية للشركة فى أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر ، على أنه استثناء من هذه القاعدة ، تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم ، وفى نهاية كل سنة مالية تجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الأرباح والخسائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهما عليها أو بعد مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ ارسال صورة منها بخطاب موصى عليه مع علم الوصول لكل منهم .

ويراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العاملين والمبالغ التى تعادل استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات الأخرى التى يتطلبها العمل .

**البند الثامن : الأرباح والخسائر - توزع الأرباح والخسائر على النحو التالى :**

١٥,٠ ٪ للطرف الأول مقابل الانارة .

٣٠,٠ ٪ الطرف الأول .

٢٢,٠ ٪ الطرف الثانى .

٢٢,٠ ٪ الطرف الثالث .

١١ ٪ الطرف الرابع .

وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا ولا توزع أرباح إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

**البند التاسع : حظر منافسة الشركة -** محظور على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الإخلال بمطابقته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هنا ، كما أن ذلك محظور أيضاً على كل منهم لمدة ٢ سنوات من تاريخ انتهاء علاقته بالشركة .

**البند العاشر : الانسحاب من الشركة والتصرف فى الحصص -** لا يحق لأى من الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل

نهاية مدتها ، ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة كتابية من جميع الشركاء .

**البند الحادى عشر : وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته -**  
فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو اشهار اعساره أو افلاسه ، لا يحق لورثته أو ممثليه أو لثانيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون ادارتها وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة الشريك المتوفى أو ممثليه لنهاية مدتها ، وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه فى الأرباح التى لم يتسلمها ، والتى تجنّبها الشركة مستقبلاً .

على أنه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة ، اعتبار الشركة منسوخة من تلقاء نفسها ، أو اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

**البند الثانى عشر : فسخ الشركة -** تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ٥٠ ٪ من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها رغماً عن ذلك .

**البند الثالث عشر : تصفية الشركة وقسمتها -** فى حالة انتهاء عقد الشركة لأى سبب من الأسباب ، يقوم الشركاء بتصفيتها بالريقة التى يتفقون عليها ، وفى حالة عدم الاتفاق يكون تصفيتها بمعرفة مصفى تختاره أغلبية الشركاء ، فإذا لم توافق الأغلبية إلى اختيار مصفى ، يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال .

**البند الرابع عشر : النزاع بين الشركاء -** كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم القاهرة وحدها .

**البند الخامس عشر : تسجيل الشركة والاشهار عنها -**  
فوض الشركاء الأستاذ ..... الحامى فى تسجيل هذا العقد والاشهار  
عنه بالطرق القانونية بمصرفات على عاتق الشركة .

**البند السادس عشر : نسخ العقد -** تحرر هذا العقد من ٦  
نسخة (ست نسخ) بيد كل من الشركاء نسخة منه للعمل بموجبها ،  
وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة الباقية فتودع  
بمكتب السجل التجارى الموجود فى دائرته مركز الشركة.

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

**توقيع الطرف الرابع**

**توقيع الطرف الثالث**

## صيغة رقم (٦٨)

### ملخص

## عقد تعديل شركة توصية بسيطة إلى شركة تضامن وتنازل الشريك المتضامن عن حصته لباقي الشركاء

أنه في يوم ..... الموافق .....

حذر هذا العقد باتفاق وتراضى كل من :

أولاً :

السيد الأستاذ / ..... سن ..... مسلم الديانة مصرى  
الجنسية ومقيم ..... شارع ..... قسم ..... القاهرة طرف أول

ثانياً :

السيد / ..... سن ..... مهنة ..... مسلم الديانة  
مصرى الجنسية ومقيم ..... شارع ..... القاهرة طرف ثانٍ

ثالثاً :

السيد / ..... سن ..... مسلم الديانة مصرى الجنسية  
ومقيم ..... قسم ..... القاهرة طرف ثالث

رابعاً :

السيدة / ..... سن ..... ربة منزل مسلمة الديانة  
مصرية الجنسية ومقيمة ..... قسم ..... القاهرة طرف رابع

خامساً :

السيدة / ..... سن ..... مهنة ..... مسلمة الديانة  
مصرية الجنسية ومقيمة ..... قسم ..... القاهرة طرف خامس

سادساً :

السيدة / ..... سن ..... ربة منزل مسلمة الديانة



مصرية الجنسية ومقيمة ..... قسم ..... بالقاهرة طرف سادس  
سابعاً :

السيدة / ..... سن ..... ربة منزل مسلمة الديانة  
مصرية الجنسية ومقيمة ..... قسم ..... طرف سابع  
اتفق المتعاقدون على الآتى :

أولاً - بموجب عقد محرر بتاريخ ..... ومسجل ملخصه بسجل  
الشركات بمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية برقم ..... لسنة .....  
ومفيد بالسجل التجارى بتاريخ ..... تحت رقم ..... جنوب القاهرة  
كوّن المتعاقدون شركة توصية بسيطة باسم « ..... » فلان وشركاه  
ومركزها كائن بالعنوان ..... لمدة عشر سنوات تبدأ من .....  
وتنتهى فى ..... قابلة للتجديد ویراسمال قدره ..... دفع بواقع  
..... ج من الطرف الأول ، و..... جنيه من الطرف الثانى ، ومثلها من  
الطرف الثالث ، و..... جنيه من كل الأطراف الأخرى وذلك باعتبار  
الطرف الأول هو الشريك المتضامن وباقى الشركاء من الطرف الثانى  
إلى الطرف السابع شركاء موصين .

ثانياً - رغبة من الطرف الأول للتفرغ لنشاطات أخرى فقد تنازل  
بكافة الضمانات الفعلية والقانونية عن نصيبه فى رأس المال على أن  
يوزع على باقى الشركاء طبقاً للأنصبة الشرعية ويبدون أى مقابل لهذا  
التنازل مع تغير صفة باقى الشركاء من شركاء موصين إلى شركاء  
متضامنين وليكون نصيب كل شريك فى رأس مال الشركة البالغ  
قدره ..... جنيه بعد إضافة ما يخصه فى الحصة المتنازل عنها .

ثالثاً - توزع الأرباح والخسائر بنسبة نصيب كل شريك فى رأس  
المال .

رابعاً - يتغير اسم الشركة التجارى إلى شركة ..... وشركاه .

خامساً - إدارة الشركة والتوقيع عنها تكون موكولة إلى الطرف  
الثانى والطرف الثالث مجتمعين ولهما كافة السلطات اللازمة لتحقيق  
غرض الشركة والتوقيع على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك

والتوقيع مجتمعين على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ  
المستحقة لدى الغير وإعطاء للخالصات والتنازل والصلح والإبراء  
وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وإنهاء خدمة العاملين بالشركة  
 وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات  
والبنوك ولهما مجتمعين حق تقسيم العمل الداخلى بالشركة بما يحقق  
أغراضها .

سابقاً - تظل باقى بنود عقد تأسيس الشركة كما هى لا يتناولها  
أى تعديل .

سابقاً - حرر هذا العقد من تسع نسخ لكل طرف نسخة وأخرى  
بمركز الشركة وواحدة للسجل التجارى .

**توقيع الأطراف**

# صيغة رقم (٦٩) عقد شركة توصية بسيطة لإدارة وتشغيل فندق

أنت في يوم ..... الموافق .....

حضر فيما بين كل من :

- ١) السيد / ..... المقيم ..... بحق ثلاثة قرارات  
طرف أول مدير وشريك متضامن
- ٢) السيد / ..... المقيم ..... بحق قيراطين  
طرف ثانٍ مدير وشريك متضامن
- ٣) السيدة / ..... للقيمة ..... بحق قيراطين  
طرف ثالث مدير وشريك متضامن
- ٤) السيدة / ..... للقيمة ..... بحق ثلاثة قرارات  
طرف رابع شريك موصى
- ٥) الأنسة / ..... للقيمة ..... بحق قيراطين  
طرف خامس شريك موصى
- ٦) السيد / ..... المقيم ..... بحق قيراطين  
طرف سانس شريك موصى
- ٧) السيد / ..... للقيمة ..... بحق قيراطين  
طرف سابع شريك موصى
- ٨) السيدة / ..... للقيمة ..... بحق ثلاثة قرارات  
طرف ثامن شريك موصى
- ٩) السيد / ..... المقيم ..... بحق قيراطين  
طرف تاسع شريك موصى

١٠) السيد / ..... المقيم ..... بحق قيراطين

طرف عاشر شريك موسى

١١) الأنسة / ..... المقيمة ..... بحق قيراط واحد

طرف حادى عشر شريك موسى

تمهيد - يمتلك الشركاء الموضحة أسماؤهم أعلاه على الشيوخ  
العقار رقم ..... شارع ..... شياخة ..... قسم ..... محافظة القاهرة  
بالحصص المذكورة قرين اسم كل منهم بموجب العقد المسجل  
رقم ..... سنة ..... القاهرة والعقد رقم ..... سنة ..... القاهرة  
بالنسبة للسيد / ..... وهذا العقار مكلف بأسماء السادة والسيدات  
المذكورين طبقاً للكشف الرسمى الصادر من مأمورية ..... بمراقبة  
الضرائب العقارية بمحافظة القاهرة رقم ..... بتاريخ ..... جرد .....  
والعقار المذكور مكون من عشرة أدوار وجرى تشطيب الدور الحادى  
عشر وقد أعد الشركاء المذكورون وحدات العقار المذكور كفندق  
باسم باليا أوتيل كما تم اعداد الدور تحت الأرضى مطعم وكافيتريا  
ومطبخ وقد تكلف هذا الاعداد ..... جنيه ..... سدده الشركاء بنسبة  
كل منهم فى ملكية العقار بالعقدين المسجلين المشار إليهما .

وقد تالات إرادة الشركاء واتفقوا فيما بينهم على تكوين شركة  
توصية بسيطة لإدارة وتشغيل الفندق المذكور وذلك وفقاً للشروط  
الآتية :

أولاً - يعتبر هذا التمهيد جزءاً من هذا العقد لا يتجزأ منه .

ثانياً - عنوان الشركة : فندق باليا أوتيل

ثالثاً - غرض الشركة : إدارة وتشغيل فندق ..... أوتيل  
وخدمات سياحية .

رابعاً - مركز الشركة : ..... قسم ..... محافظة القاهرة .

خامساً - رأس مال الشركة : ..... موزعاً بين الشركاء طبقاً

للحصص الآتية على أساس ٢٤ لكامل رأس المال ..... (تذكر حصة كل  
شريك بالنسبة والتناسب) .

سادساً - مدة هذه الشركة خمسة وعشرين عاماً ابتداء من  
أول ..... وتنتهى فى .....

سابعاً - إدارة الشركة وحق التصويت عنها وتمثيلها تحت اسمها  
التجارى موكول إلى الشركاء الثلاثة الأول مجتمعين على أنه لا يجوز  
لأحد من الشركاء الثلاثة المذكورين حق الانفراد فى الإدارة والمديرين  
المذكورين توسع السلطات فى أعمال الإدارة فلهم تمثيل الشركة لدى  
الدوائر الرسمية والقضاء والقطاع العام والخاص ولدى الغير وأجراء  
المعاملات وقبول اللبالغ العائنة للشركة ودفع اللبالغ للمستحقه عليها  
وسحب وتظهير السندات الأذنية والكمبيالات وكافة المعاملات البنكية  
من سحب وإيداع وتقديم جميع الموافقات القضائية وتعيين الوكلاء  
والمحليين وأجراء للمصالحات والتسويات والتنازل عن الدعاوى .

ثامناً - الأرباح والخسائر - تحدد الأرباح والخسائر طبقاً للميزانية  
العمومية السنوية للشركة ، بعد مراجعتها واعتمادها من أحد  
المحاسبين القانونيين على أن توزع بين الشركاء بنسبة حصة كل منهم  
فى رأس مال الشركة الثابتة بالشروط الخامس من هذا العقد على أن  
يحتسب للعقار الذى يشغله الفندق قيمة ايجارية باتفاق لشركاء  
يحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة .

تاسعاً - تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير من كل عام  
وتنتهى فى آخر ديسمبر من ذلك العام على أنه استثناء من ذلك تبدأ  
السنة المالية الأولى للشركة اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد وتنتهى  
فى نهاية العام أى فى ٣١/١٢/.....

عاشراً - تلتزم الشركة بامساك دفاتر تجارية منتظمة وفقاً للعرف  
التجارى وأصول المحاسبة الدقيقة على أن تلتزم الشركة بتعيين  
محاسب قانونى لمراجعة هذه الدفاتر وعمل للميزانية العمومية وحساب  
الأرباح والخسائر فى نهاية كل سنة مالية .

على أن يلتزم الشركاء المديرون بعمل ميزان مراجعة كل ستة  
أشهر لعرضه على باقى الشركاء لمعرفة مدى نشاط الشركة .

حادى عشر - لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة أو أن يتنازل عن حصته فيها إلا بموافقة باقي الشركاء على أن يكون للشركاء الباقين الأولوية فى الحلول محله طبقاً لآخر ميزانية معتمدة ولا يتم هذا الانسحاب إلا فى نهاية السنة المالية وتسوى حصة الشريك المنسحب طبقاً لآخر ميزانية معتمدة وتدفع له الشركة حصته إما دفعة واحدة أو على دفعات طبقاً للحالة المالية للشركة على ألا تزيد المدة عن سنة من تاريخ انتهاء التسوية .

ثانى عشر - تنحل الشركة وتتم تصفيتها على الوجه الآتى :

- ١- بقرار اجماعى يتخذه الشركاء مجتمعين كتابة .
- ٢- بطلب من أغلبية الشركاء فى رأس المال فى أى وقت إذا تجاوزت قيمة الخسائر أكثر من نصف رأس المال .
- ٣- بانقضاء المدة المحددة لها الشركة ما لم يتفق الشركاء على استمرار الشركة لمدة أخرى يتفقون عليها .
- ٤- بحكم من القضاء إذا اقتضى الأمر ذلك .

وفى كل الحالات المذكورة تبقى للشركة شخصيتها المعنوية طوال المدة اللازمة لأعمال التصفية وعلى الشركاء أن يختاروا من بينهم مصفياً أو أكثر وإذا تعذر ذلك يختاروا مصفياً أو أكثر من الخارج يتفق عليه الشركاء ويكون على هذا المصطفى إعداد قائمة جرد لموجودات الشركة والموازنة بما للشركة وما عليها ويسجل فى دفتر خاص بجميع معاملات التصفية وفقاً للقواعد التجارية على أن يذكر فى جميع تلك المعاملات أنها قيد التصفية . وعلى الشريك أن يحصل ما للشركة من ديون ويدفع ما عليها من التزامات بعد الرجوع إلى المديرين المسئولين إذا كان المصطفى أجنبياً وأن يقوم بجميع الأنشطة التى تقتضيها أعمال التصفية طبقاً للقانون على أنه لا يجوز للمصطفى الاستئثار بموجودات الشركة أو التنازل عن الشركة وبيعها جملة إلا بترخيص خاص مكتوب من الشركاء مجتمعين وعلى المصطفى أن يقدم إلى الشركاء جميع المعلومات عن حالة التصفية .

وبعد اتمام التصفية تجرى قسمة ناتج التصفية على الشركاء طبقاً لأحكام هذا العقد مع مراعاة أحكام القانون .

ثالث عشر - من المتفق عليه بين الشركاء جميعاً أن يتقاضى كل واحد من المديرين مرتباً شهرياً قدره ١٥٠ جنيه فضلاً عن بدل تمثيل قدره خمسين جنيهاً شهرياً مقابل انارتهم للشركة كما يصرح الشركاء المديرين الثلاثة بنسبة قدرها ٣٠ ٪ توزع بالتساوى فيما بينهم من صافى ناتج نشاط الخدمات السياحية .

رابع عشر - لا يجوز للشركاء الوصيين أن يتدخلوا فى إدارة الشركة تجاه الغير ولو كان تدخلهم مستنداً إلى توكيل . وإذا خالف أى شريك موصى ذلك أصبح مسئولاً بوجه التضامن ولا تعتبر الآراء والارشادات التى تبدى من الشريك أو الشركاء الوصيين إلى المديرين من أعمال التدخل .

خامس عشر - لا يحق للشركاء التضامنين أن يقوموا بأى نشاط لحسابهم أو مصلحتهم على حساب أو مصلحة الشركة ولا يحق لأى منهم أن يدير مشروعاً مشابهاً أو مماثلاً لمشروع الشركة .

سادس عشر - تسلم الأرباح فى مركز إدارة الشركة وإذا تخلف أى شريك عن استلام حصته فى الأرباح يحفظ برسم الأمانة لحسابه بالشركة دون أن يضاف إلى رأس المال دون فائدة ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك كتابة .

سابع عشر - تحفظ دفاتر الشركة وجميع مستنداتها بمقر الشركة .

ثامن عشر - يجتمع الشركاء جميعاً خلال ستة اشهر من نهاية السنة المالية من كل عام كجمعية عمومية لمناقشة تقارير المديرين الادارية والمالية وسماع تقرير المراجع القانونى وقرار حساب الأرباح والخسائر .

تاسع عشر - يتولى المديرين تقديم البيانات المالية المفروضة

قانوناً إلى الدوائر المختصة ضمن المدد المحددة في القوانين النافذة والمرعية .

عشرون - كل نزاع ينشأ بين الشركاء حول تنفيذ أو تفسير هذا العقد تفصل فيه عن طريق التحكيم .

واحد وعشرون - على المديرين تسجيل هذا العقد وفقاً لأحكام القانون .

اثنان وعشرون - تدخل نفقات رسم تسجيل هذا العقد وكتابته ضمن نفقات الشركة العامة .

ثلاثة وعشرون - اختار كل شريك محل إقامة له لتنفيذ التزاماته المنصوص عليها بهذا العقد عنوانه الثابت بهذا العقد .

أربعة وعشرون - وكّل المديرون الأستاذ / ..... المحامي في اتخاذ الإجراءات القانونية لتسجيل هذا العقد .



## صيغة رقم (٧٠) عقد مشاركة فى مشروعات اسكان إدارى وسكنى

أنه فى يوم ..... للوافق ..... بمدينة القاهرة .

حذر بين كل من :

١) شركة النمر لمشروعات البناء والاسكان والتسويق - شركة  
توصية بسيطة مسجلة بسجل الشركات تحت رقم ..... وبالسجل  
التجارى تحت رقم ..... بطاقة ضريبية رقم ..... ملف ضريبى رقم  
..... ويمثلها قانوناً الشريك المتضامن السيد المهندس حازم محمد  
النمر ومقرها .....  
طرف أول

٢) السيد / ..... أو السيدة ..... مهنة .....  
جنسية ..... بانيته ..... ومولود بجهة ..... بتاريخ ..... ويحمل  
بطاقة شخصية (أو عائلية) رقم ..... صادرة من سجل مدنى .....  
ومقيم .....  
طرف ثانٍ

تمهيد - حيث أن نشاط الشركة (الطرف الأول) ينحصر فى  
المشاركة فى تنفيذ مشروعات البناء والاسكان السكنى والإدارى المتوسط  
وفوق المتوسط ويقوم نظام الشركة على أساس أن يقدم مالك الأرض ما  
يرغب فى المشاركة به مما يكون فى حيازته من أراضى صالحة للبناء إلى  
الشركة لكى تقوم ببنائها وتمويل المراحل المختلفة للبناء وتسويق  
الوحدات وذلك بتقييم سعر الأرض بالسعر الحالى فى السوق وتعتبر  
قيمة الأرض هى حصة صاحب الأرض فى المشروع ، ويظل هذا السعر  
ثابتاً طوال مدة المشروع ثم تقييم المبنى الذى سوف يقام بعد تحديد  
نوع التشطيبات المطلوبة وتثبيت هذا السعر طوال مدة التنفيذ بحيث  
يعتبر مجموع قيمة الأرض المقدمة بالإضافة إلى المبنى هى التكلفة  
الفعلية للمشروع والتى يستردها الطرفان من عائد البيع كل بنسبة  
حصته فى المشروع وهذا يعنى أن كل دفعة يتم الحصول عليها يسد

منها في الحال نصيب الأرض من هذه الدفعة وبالتالي فإن صاحب الأرض يبدأ في استرداد ثمن الأرض في وقت قريب من بداية المشروع .

ولما كان الطرف الأول يمتلك ثلاث قطع أرض فضاء صالحة ومصروحاً بالبناء عليها طبقاً للقوانين النافذة وهذه القطع تحمل أرقام ..... و ..... و ..... بجهة ..... ومساحة الأولى ..... متراً مربعاً ..... والثانية ..... والثالثة ..... ومحددة بالحدود الآتية (تذكر حدود قطع الأرض تفصيلاً طبقاً لمستندات الملكية) .

فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملًا ومتعمداً لبنود وشروط هذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن ملكيته على قطع الأرض المهيئة بالتمهيد قد آلت إليه بطريق ..... (الشراء بعقد مسجل مثلاً أو صابر به حكم صحة ونفاذ ..... أو بالميراث ... إلخ) .

ثالثاً - يلتزم الطرف الأول بتقديم الأرض للطرف الثاني وتمكينه من وضع يده عليها خالية من أية قيود كما يلتزم بتسليمه مستندات ملكيتها وذلك في مدة اتصافها ..... من تاريخ هذا العقد ويضمن الطرف الثاني عدم التعرض طبقاً للقانون ويقر بأن الأرض خالية من أية حقوق للغير .

رابعاً - يقوم الطرف الثاني باتخاذ كافة إجراءات استخراج رخص البناء ويتعهد بتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقاً للرسومات الهندسية المستخرج عنها الرخص والتي وافق عليها الطرف الأول والمرفقة بهذا العقد كما يلتزم الطرف الثاني بتسويق الوحدات التي ينتهي بناؤها .

خامساً - أسعار البيع المتوقعة للوحدات التي يتم بناؤها يجرى الاتفاق عليها باتفاق لاحق يوافق عليه الطرفان بمجرد وضع الهياكل الخرسانية للمباني والتعاقد بشأنها وأي زيادة تحدث في أسعار البيع

إثناء وبعد التنفيذ توزع بنفس النسب التي توزع بها الأرباح حسبما جاء بالتمهيد وطبقاً لما يتفق عليه .

**سادساً -** يتولى أحد البنوك التي يحددها الطرف الأول تنفيذ هذا الاتفاق وذلك لضمان تنفيذ كل طرف للالتزامات المترتبة على التعاقد حيث يقوم البنك بتلقى جميع الإيرادات الخاصة بالمشروع بما في ذلك إثمان بيع الوحدات التي يتم بناؤها كما يتولى البنك توزيع الإيرادات وفقاً للتكلفة الفعلية للمشروع وذلك على أساس النسبة المتفق عليها بين الطرفين .

**سابعاً -** يكون تملك الوحدات عن طريق البنك بعد سداد ثمنها بالكامل ويون أن يتولى البنك المساهمة في التمويل - وإذا جرى البيع بالتقسيط يكون ذلك بضمان البنك وتضاف عمولته ومصرفاته على عاتق المشتري دون تحميل الطرفين أية تكلفة إضافية .

**ثامناً -** يتولى البنك سداد جميع للمصرفات التي قامت بها الشركة والتعويضات التي ينص عليها في العقد في حالة تراجع الطرف الأول عن تنفيذ العقد .

كما يتولى البنك بعد أخذ الضمانات الكافية تمويل الإيرادات المتوقعة ويتحمل الطرف الذي يرغب في أخذ مثل هذه القروض ما يحمله البنك من فوائد تخصم من نصيبه في المشروع .

**تاسعاً -** يلتزم الطرف الأول بالانتهاء من كافة أعمال بناء وتشطيب الوحدات في مدة اقصاها ..... من تاريخ استلامه الأرض وذلك وفقاً للمواصفات المتفق عليها .

**عاشر -** يكون الطرف الأول مسئولاً عن تشغيل العمالة والتعاون مع الشركات الاستشارية في مصر والخارج وذلك دون أدنى مسئولية على الطرف الثاني .

**حادي عشر -** أي خلاف يثور بصدد تنفيذ وتفسير هذا العقد يخضع للتحكيم .

**ثاني عشر -** تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع للطرف الأول      توقيع الطرف الثاني .

## ثالثاً: الشركات المهنية وشركات المحاسبة

صيغة رقم (٧١)

نموذج عقد تأسيس شركة محاسبة

مادة ١/٤ ومادة ٥ من قانون المحاسبة

رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ (١)

والمواد ٥٠٥ - ٥٣٧ من القانون المدني

لته في يوم ..... الموافق .....

(١) تنص المادة ١/٤ محاسبة على أن « يمارس المحامي مهنة المحاسبة منفرداً أو شريكاً مع غيره من المحامين أو في صورة شركة مدنية للمحاسبة » .

وتنص المادة ٥ محاسبة على أن « للمحامين للقبولين أمام محكمة النقض ومحاكم الاستئناف أن يؤسسوا فيما بينهم شركة مدنية للمحاسبة يكون لهم شخصية معنوية مستقلة ويزاولون المحاسبة من خلالها ويجوز أن يشارك فيه المحامون أمام المحاكم الابتدائية ويجوز أن يكون اسم الشركة مستمداً من اسم أحد المحامين من الشركاء ولو بعد وفاته » .

ويضع مجلس نقابة المحامين نموذجاً للنظام الأساسي لشركات المحامين ويجب تسجيلها بالنقابة بسجل خاص يصدر به قرار من وزير العدل وذلك مع عدم الإخلال بالأحكام المقررة بشأن الشركات المدنية » .

وللأسف إن نقابة المحامين لم تقم حتى الآن بتنفيذ هذا النص ولم تضع نموذج للنظام الأساسي وعلى هذا فإن باب الاجتهاد مفتوح أمام من يريد أن يلقي بدلوه .

وإذا تأملنا أحكام الشركات التجارية الواردة في القانون نجد أن من الصعب تكوين شركة للمحاسبة على غرار أي شكل من هذه الأشكال حيث تتصانم أحكام الشركات في القانون التجاري مع طبيعة الشركة المدنية للمحاسبة .

وعلى سبيل المثال : من غير اللازم أن تتخذ شركة المحاسبة شكل شركة التضامن لأن الشريك فيها يكتسب نصف التاجر والمحاسبة ليست تجارة ولا تهدف للربح ، وكذلك الحال لو اتخذت شكل شركة توصية بسيطة فضلاً عن صعوبة التمييز بين نشاط المحامين - ومن ثم لا يمكن التسليم بما يسمى بمسئولية الشريك المؤسس في حدود حصته لحساب ، كذلك بالنسبة -

حرد بين كل من :

١) السيد الأستاذ / ..... المحامي بالنقض والمقيم .....

طرف أول

٢) السيد الأستاذ / ..... المحامي بالاستئناف العالي

والمقيم .....

طرف ثانى

٣) الأستاذة / ..... المحامية أمام المحاكم الابتدائية

والمقيمة .....

طرف ثالث

---

- لشركة المحاصة التي ليس لها عنوان ولا شخصية اعتبارية مستقلة وبالتالي تتصادم احكامها مع احكام قانون المحاماة من حيث اكتساب شركة المحاماة المدنية للشخصية المدنية المستقلة .

هنا عن شركات الأشخاص ، أما عن شركات الأموال فإنه لا يتصور اتخاذ شركة المحاماة شكل الشركة المساهمة لأن هذه الشركة تصدر اسهمًا وتطرحها للتداول وهو أمر غير وارد في نطاق نشاط المحامين ، ويصعب التسليم باعتبارها شركة توصية بالأسهم لذات الأسباب ، وأخيراً فلو قلنا أن أقرب الأشكال لشركة المحاماة هو شكل الشركة ذات المسؤولية المحدودة فإن هذه الشركة تفترض مساهمة الشركاء بحصص نقدية أما في شركة المحاماة فيمكن أن تكون حصة الشريك بالعمل فقط فضلاً عن أن العمل لا يمكن تقيمه بالمال .

وهكذا فإن ما ذكرناه من فروق وأسباب تحول دون اتخاذ شركة المحاماة أحد أشكال الشركات في القانون التجارى هو مجرد أمثلة فقط وليس بوسعنا في هذا المقام سرد كل السلبيات أو الصعوبات ولذلك فنعتقد أن شركة المحاماة المدنية لها شكل خاص ذا طابع مدنى تنشأ وتتكون وتمارس نشاطها في ظل المبادئ الأساسية في الشركات في القانون المدنى مع اللزج بينها وبين الأحكام الخاصة في قانون المحاماة ، وعلى أي حال فهذه مجرد محاولة لفتح باب الاجتهاد خصوصاً وإن ارساء مبدأ جواز انشاء شركات مدنية للمحامين يعتبر من المبادئ الحديثة التي ليس لها أصل في التشريعات القديمة التي كانت تنظم مهنة المحاماة ، كما أنه بعد أن انضمت مصر إلى « الجات » فإنه قد أصبح للمستقبل للشركات والتكتلات في نطاق الخدمات ومن بينها ما يؤديه المحامون دور النشاط للنهى الحر .

أقر الأطراف بأهليتهم القانونية وجنسياتهم المصرية واتفقوا على تكوين شركة مدنية للمحاماة وذلك وفقاً لأحكام المادتين ١/٤ و٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ٨٢ والمعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ والمواد من ٥٠٥ إلى ٥٢٧ من القانون المدني واهتداء بالأحكام الواردة بالمواد من ١٩ إلى ٦٥ من قانون التجارة وذلك وفقاً للأوضاع الآتية :

### فصل تمهيدى

لما كانت المحاماة مهنة حرة تشارك السلطة القضائية فى تحقيق العدالة وفى تأكيد سيادة القانون وفى كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم ، ولا سلطان للمحامى فى ممارسة مهنة المحاماة سوى ضميره وأحكام القانون .

ولما كانت المادة ١/٤ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ قد أجازت للمحامى أن يمارس مهنة المحاماة منفرداً أو شريكاً مع غيره من المحامين فى صورة شركة مدنية للمحاماة ، وأعطت المادة الخامسة من ذات القانون الشخصية الاعتبارية المستقلة لمثل هذه الشركة كما اشترطت ألا يقل مستوى الشريك المحامى من حيث درجة القيد عن المرافعة أمام المحاكم الابتدائية .

وحيث أن أطراف التعاقد يرغبون فى تكتيل جهودهم فى مجال ممارسة مهنة المحاماة إيماناً منهم بأن العمل الجماعى فى اشرف مهنة كالمحاماة يفيد الوطن والمواطن قبل أن يعود على الشركاء بالفائدة كما أن هذا العمل الجماعى يؤكد المبدأ الذى أرساه قانون المحاماة كما يدعم الجهود الخلاقة فى مجال تحقيق رسالة المحامين .

ولما كان الطرف الأول يمتلك مكتباً بجهة ..... (إنما كانت شقة المكتب تمليك) أو ..... ولما كان الطرف الأول يمتلك حق المنفعة للشقة رقم ..... بجهة ..... التى يتخذها كمكتب خاص يمارس فيه المهنة ..... (إنما كان المكتب مؤجراً للمحامى) والمؤثثة بالمنقولات الموضحة بالملحق رقم (١) .

ولما كان الطرف الثاني يمتلك مجموعة من الكتب والمراجع القانونية البالغ عددها ..... مجلدًا طبقًا للملحق رقم (٢) التفصيلي للرفق بالعدد .

ولما كان الطرف الثالث يمتلك بعض المال فقد اتفق الأطراف على انشاء وتكوين هذه الشركة بالشروط الآتية :

## الفصل الأول

### اسم وعنوان الشركة والسمة المهنية لها وغرضها ومدتها

#### مادة (١)

يكون اسم الشركة هو : شركة ..... للمحاماة : (١) .

#### مادة (٢)

تتخذ الشركة لها سمة مهنية (٢) ، هي : العدل للمحاماة ، وتطبع هذه السمة في اطار لصورة الميزان شعار المهنة .  
لو ..... تكون هذه السمة : الأمانة للمحاماة ، لو : الثقة ... إلخ ، .

#### مادة (٣)

يكون مقر الشركة وعنوانها هو المكتب الذي قدمه الطرف الأول كحصة في رأس المال وهو الكائن بالعنوان .....  
ويجوز للشركة ان يكون لها فروع في أماكن أخرى ..... (كان يكون لدى أحد الشركاء الآخرين مكتب يريد المساهمة به في رأس المال) .

---

(١) يجوز ان تتخذ الشركة اسمًا لها يكون مشتقًا من اسم أحد المحامين المؤسسين ويجوز استمرار قيام الشركة بهذا الاسم حتى بعد وفاة هذا الشريك الذي تعمل الشركة اسمه .

. Raison Professionnelle (٢)

#### مادة (٤)

يطبع اسم الشركة وعنوانها وسمتها المهنية على كافة مطبوعاتها من ملفات وأوراق وصحائف دعاوى وصحائف إثابة وحوافظ مستندات وغير ذلك من السجلات والأجندات ... إلخ .

#### مادة (٥)

مدة الشركة : مدة الشركة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ تسجيلها بالنقابة العامة للمحامين وتنتهى فى نهاية ديسمبر وتبدأ بعد ذلك مدتها من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

وهذه المدة قابلة للتجديد لمدى أخرى معاملة ما لم يخطر أحد الشركاء شركاءه الآخرين بانذار على يد محضر برغبته فى الانسحاب قبل نهاية مدة الشركة أو المدة المجددة بشهر على الأقل .

فإذا انسحب من الشركة شريكان انحلت بقوة القانون واتخذت إجراءات التصفية المشار إليها فى الفصل العاشر من هذا العقد .

#### مادة (٦)

غرض الشركة : تنحصر أغراض الشركة فيما يلى :

أولاً : الحضور عن نوى الشأن أمام المحاكم وهيئات التحكيم والجهات الادارية ذات الاختصاص القضائى وجهات التحقيق الإدارى والجنائى ودوائر الشرطة وجهات الضرائب والرسوم والعوائد ومأموريات الشهر العقارى والبنوك وشركات القطاع العام والهيئات الحكومية وبالجمله فى كل امر أو عمل قانونى تجوز فيه الوكالة .

ثانياً : ابداء الرأى والمشورة القانونية فيما يطلب من الشركة وكتابة المذكرات القانونية فى هذه الاستشارات وترجمتها أو الإشراف على ترجمتها إلى اللغات الأجنبية .

ثالثاً : صياغة العقود واللوائح واتخاذ الاجراءات اللازمة لشهرها وتوثيقها .

رابعاً : تجميع الأحكام وآراء الفقه وفهرستها وتبويبها ويجوز للشركة طبع هذه الجهود وعرضها للبيع كما يجوز ان تقدم معونتها



فى هذا المجال إلى من يطلبها من شركات الحاماة أو مكاتب الحاميين ويجوز للشركة أن تتبادل الجهود والمعلومات مع الشركات المماثلة .

## الفصل الثانى

### رأس مال الشركة

#### مادة (٧)

رأس مال الشركة ستة عشر ألف جنيه مقسمة كالاتى :

الطرف الأول : حصة عينية قدرها عشرة آلاف جنيه عبارة عن قيمة حق الانتفاع بمكتبه كمقر وعنوان للشركة وذلك طبقاً لما هو موضح تفصيلاً بالملحق رقم (١) المرفق بالعقد (١) .

الطرف الثانى : حصة عينية قدرها خمسة آلاف جنيه قيمة الكتب والمراجع (٢) المملوكة للطرف الثانى طبقاً للملحق رقم (٢) المرفق بالعقد .

الطرف الثالث : حصة نقدية قدرها ألف جنيه دفعت نقداً (٣) .

#### مادة (٨)

إلى جانب الحصص المشار إليها فى البند السابق فقد قدم كل شريك حصة أخرى بالعمل على النحو التالى (لا تدخل ضمن رأس المال لأنها لا يمكن أن تكون محلاً للتنفيذ الجبرى) .

يتولى الطرف الأول تقديم الاستشارات القانونية وتمثيل العقود وكتابة طعون النقض ومذكراته والحضور أمام محكمة النقض .

ويقوم الطرف الثانى بحضور الجلسات فى محاكم الاستئناف وما فى مستواها وتحرير المذكرات .

---

(١) . (٢) طبقاً لأنه يجوز للشريكين تقديم حصة نقدية أيضاً إلى جانب الحصة المبنية وحينئذ تراعى هذه الحصة عند توزيع الأرباح وطبقاً للنسب المتفق عليها .

(٣) أو بشيك مؤرخ ... ويكون الشريك مسئولاً إلى أن يتم تحصيل قيمة الشيك .

ويقوم الطرف الثالث بحضور جلسات باقى المحاكم كل ذلك على التفصيل المبين بالملحق رقم (٣) للرفق بالعقد .

### مادة (٩)

يجوز بموافقة جميع الشركاء زيادة رأس المال النقدي بإسخال شركاء جدد من المحامين العاملين بالقطاع الخاص بشرط أن يكونوا فى درجة قيد ابتدائى على الأقل ، كما يجوز اسخال شركاء من المحامين نوى المكاتب بخصص عينية أو حصص عمل بموافقة جميع الشركاء .

## الفصل الثالث

### الإدارة وحق التوقيع

#### مادة (١٠)

الطرف الأول هو المدير المسئول للشركة والممثل القانونى لها ويكون له كافة الصلاحيات والسلطات اللازمة لتحقيق أغراضها .

ويكون لكل شريك حق التوقيع بشرط أن تكون الأعمال الصادرة منه معنونة بعنوان الشركة واسمها وسمتها المهنية وأن يكون العمل أو النشاط من بين أغراضها ويحدد الملحق رقم (٤) للرفق بالعقد تفاصيل هذه الإدارة وكافة الأعمال الإدارية .

ويراعى فى توقيع صحف الدعاوى أو الأعمال التى يتطلبها القانون لمباشرتها درجة قيد معينة للمحامى أن يلتزم الشركاء بذلك فإن خالفها أحد الشركاء وترتب على عمله البطلان كان مسئولاً وحده دون الشركة مع عدم الاخلال بحق باقى الشركاء فى عزله من الشركة (١) .

#### مادة (١١)

لشركاء حق مقابلة الموكلين فى مقر الشركة سواء كانوا موكلين عنهم شخصياً أو من موكلى الشركة ويكون الشركاء متساوون فى

---

(١) ويجوز أيضاً رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بطلب فصل هذا الشريك (مادة ١/٣٥١ مدنى) ولكننا لا ننصح بمثل هذا الاجراء لأن الروابط بين المحامين ينبغي أن تسمو على أى اعتبار .

هذا الحق ولهم أيضاً أن يقدروا الأتعاب اللازمة عن أى قضية أو إجراء يقومون به مع مراعاة النظام المالى والحسابى المعمول به فى الشركة .

### مادة (١٢)

يجوز أن تصدر التوكيلات من الموكلين باسم الشركة وعنوانها كما يجوز أن تصدر باسم الشركاء كلهم أو بعضهم بشروط النص فى هذه التوكيلات على حق الانفراد .

ويجرى تنظيم العمل بالشركة فى خصوص استقبال الموكلين والاتفاق معهم واستصدار التوكيلات منهم وغير ذلك من الأعمال طبقاً لما ورد تفصيلاً بملحق العقد رقم (٤) .

### مادة (١٣)

إنما حدث أى خلاف فى مجال إدارة الشركة يجرى بحثه وحسمه بحضور الشركاء جميعاً وتؤخذ الأصوات على كل اقتراح ويرجع رأى الأغلبية فإذا لم يتم التوصل إلى حل تتبع إجراءات التحكيم المشار إليها فى الفصل ١١ .

### مادة (١٤)

يجوز لكل شريك أن يكون له دخل من عمله الخاص أو من قضايا وأعمال خاصة أو أية أعمال أخرى تقوم على الثقة الشخصية أو رابطة القرابة أو الصداقة .

## الفصل الرابع النظام المالى والحسابى

### مادة (١٥)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية باسمها وعنوانها مع عدم الاخلال بما يكون لدى أى شريك من بطاقة ضريبية خاصة به .

وتسك الشركة دفاتر إيرادات ومصروفات معتمدة من مأمورية الضرائب المختصة وكذلك دفاتر إيصالات الأتعاب للدموغة بخاتم المأمورية ويجرى التعامل على أساس هذه الدفاتر والأوراق ومن خلالها كل ما يتعلق بنشاط الشركة وأعمالها .

### مادة (١٦)

تبدأ السنة المالية الأولى للشركة منذ انشائها وحتى نهاية ديسمبر وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

### مادة (١٧)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى إعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى وتعتبر هذه للميزانية ملزمة للشركاء بعد اعتمادها من المحاسب ورصدها فى الدفاتر .

### مادة (١٨)

يحق لكل شريك أن يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وتنظم قواعد وإجراءات القيد فى الدفاتر والإشراف عليها الأحكام الواردة بالملحق رقم (٥) من العقد .

### مادة (١٩)

تعد بمقر الشركة لجنة عامة لقيد جميع القضايا والأعمال التى تقوم بها أو تسند إليها ويمسك كل شريك لجنة مكتب خاصة به ويتولى الجهاز الإدارى بالمكتب الحفظ والقيد بهذه الأجنحة تحت إشراف الشركاء وطبقاً للقواعد المشار إليها فى الملحق (٥) من العقد .

### مادة (٢٠)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد بنوك القطاع العام وتودع به كافة المبالغ التى يحصل عليها الشركاء كأتعاب أو مقابل الأعمال التى أنجزوها باسم الشركة ، كما يعطى مبلغ ..... لوكيل المكتب كسلفة مستديمة للمصرف منه على النفقات والمصروفات اليومية ويقدم بذلك كشف حساب طبقاً للأوضاع المبينة بملحق العقد رقم (٥) .

## الفصل الخامس

### توزيع الأرباح والخسائر

### مادة (٢١)

يراعى فى تحديد الأرباح والخسائر النهائية للشركة استنزال

أجور العاملين بها والصروفات الإدارية والنثرية ونفقات الإنارة والمياه والغاز والتكييف وصيانة الآلات والمعدات وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك مما ورد تفصيلاً في الملحق رقم (٥) المرفق بالمعقد .

#### مادة (٢٢)

بعد اعتماد الميزانية السنوية توزع الأرباح والخسائر بين الشركاء على النحو التالي :

للطرف الأول بنسبة ٥٠٪ والثاني ٣٠٪ والثالث ٢٠٪ وفي حالة حدوث خسارة ترحل للسنة التالية ويجوز لأى من الشركاء أن يدفع للشركة حصة نقدية إضافية لتغطية هذه الخسارة ويراعى عند توزيع الأرباح في السنوات التالية زيادة نسبة هذا الشريك في الربح بقدر الزيادة التي أضافها إلى حصته .

#### مادة (٢٣)

إذا تعرضت الشركة إلى حادث طارئة أو ظرف قهري أدى إلى إتلاف مقرها أو بعض محتوياتها من أثاث أو كتب يجوز لتقابة المصالح الفرعية أو التقابة العامة للمصالح أن تضمن استمرار نشاط الشركة حتى تسترد مكانتها وتقف على قدميها .

### الفصل السادس

#### الالتزام بعدم المنافسة

#### مادة (٢٤)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذى يبذله الشريك حكرًا على الشركة إذ يجوز له بعد أن يكرس جهده للعمل المطلوب للشركة أن يتولى أى عمل آخر لحساب نفسه بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وما يمارسه من عمل للشركة وبشرط عدم منافسة الشركة فى مجال تحقيق أغراضها ويحظر بآى صورة أن يمثل الشريك مصالح متعارضة، وتنظم حدود ونطاق هذا الالتزام الأحكام الواردة بالملحق رقم (٦) المرفق بالمعقد ..

### مادة (٢٥)

مع مراعاة الأحكام الواردة في بنود هذا العقد وملاحقه يكون للشريك مطلق الحرية في عمله ونشاطه الخاص ولا يجوز أن تكون عضويته في الشركة عائناً أو قييداً على حريته .

## الفصل السابع

### الانسحاب والتنازل والاحلال

### مادة (٢٦)

مع عدم الاخلال بما ورد بالمادة (٥) من هذا العقد يكون لأي شريك حق الانسحاب من الشركة في أي وقت قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وذلك بموافقة باقي الشركاء كتابة على هذا الانسحاب وتصفى حقوق وحسابات الشريك المنسحب وفقاً لآخر ميزانية ويجوز في حالة عدم وجود أموال سائلة بالشركة إعطاء الشريك المنسحب شيكات مقبولة الدفع أو سندات إنذية بجملة مستحقاته .

فإذا كانت حصة الشريك المنسحب عينية جاز تقويمها بالمال بموافقة جميع الشركاء بما فيهم الشريك طالب الانسحاب فإذا رفض هذا التقويم للمالي لحصته وجب عليه أن يقبل مقابل انتفاع بهذه الحصة للمدة الباقية أو لمدة سنة أيهما أكبر حتى يستطيع باقي الشركاء تدبير حصة عينية مماثلة أو اتفاقهم على حل الشركة وتصفيتها في حالة استحالة هذا التدبير .

### مادة (٢٧)

حصص الشركاء النقدية والعينية غير قابلة للتداول بالبيع أو الحوالة أو غير ذلك من التصرفات .

### مادة (٢٨)

يجوز أثناء قيام الشركة إدخال شركاء جدد بحصص نقدية أو عينية من المحامين من أبناء الدول العربية وفلسطين بشرط أن يكونوا

من المقبولين للمرافعة أمام محاكم هذه الدول بما لا يقل عن درجة قيد بالابتدائي (١) .

### مادة (٢٩)

يحظر على الشريك أن يطلب إحلال آخر بدلاً منه في حقوقه والتزاماته بدون موافقة إجماعية من باقى الشركاء وإثبات هذه الموافقة في دفاتر الشركة .

## الفصل الثامن

### وفاة أحد الشركاء أو اعتزال المهنة

### مادة (٣٠)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته كافة ما يكون لمورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته في حدود ما آل إليهم . على أنه إذا كان من بين الورثة محام تتوافر فيه شروط الشريك وأبدى رغبته في دخول الشركة بنصيبه في حصة مورثه تعين على الشركاء الباقين على قيد الحياة الموافقة على ذلك مع عدم الإخلال بأنصبه باقى الورثة .

ويكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق في جميع الأحوال في دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن يكونوا من المحامين الذين تتوافر فيهم شروط الشريك .

ومع ذلك يجوز إذا كان الابن أو الابنة محامياً تحت التمرين أو مقيماً أمام المحاكم الجزئية وقت الوفاة أن يقبل كشريك مؤقت لحين قيده بالابتدائي وتنظم حقوق الابن أو الابنة والتزاماته في هذه الفترة بناء على اتفاق الشركاء جميعاً .

### مادة (٣١)

إذا كانت حصة الشريك المتوفى شقة أو مكتب يمتلك فيه ملكية

---

(١) دخول المحامين العرب كشركاء في شركات المحاماة المدنية يتعين أن تحكمه بعض الضوابط والشروط حتى لا تتحول إلى شركات انفتاح .

الرقبة أو المنفعة تعود هذه الملكية لورثته ويتعين على الشركاء الباقين على قيد الحياة أن يردوا المدين للورثة في مدة أقصاها ستة أشهر أو انتهاء الموسم القضائي الذي توفي خلاله إيهما أقل .

#### مادة (٣٢)

إذا كانت حصة الشريك المتوفى كتباً ومراجع قانونية كان ورثة الشريك المتوفى بالخيار بين استردادها عيناً حسب اللحق التفصيلي أو تقدير قيمتها بسعر السوق وتسليم هذه القيمة نقداً للورثة أو بشيك مقبول الدفع .

#### مادة (٣٣)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على قيد الحياة وفقاً للاشهادات الشرعية وقوائم الجرد الشرعية وشهادات الميلاد والزواج .

#### مادة (٣٤)

لا يجوز لدائني الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على أموال الشركة ولا يجوز وضع الأختام على الشركة .

#### مادة (٣٥)

يجوز في حالة وفاة أحد الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفية أموالها بين ورثة الشريك المتوفى ومن بقي من الشركاء على قيد الحياة وتوزع أعمالها بين الشركاء الباقين وفقاً للقواعد الواردة بملاحق العقد .

#### مادة (٣٦)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام أنبي بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية للحفاظ على حقوق ورثة شريكهم المتوفى والدفاع عن مصالح الورثة (١) .

---

(١) مثل الإتصال بنقلية للحامين لمؤالة لجرامات صرف المعاش وسائر المزاي المستحقة لورثة الحامي المتوفى طبقاً لقانون للحامة .



## الفصل التاسع

### فسخ الشركة

#### مادة (٣٧)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته وذلك في حالة اجماع الشركاء على ذلك في أي وقت مع عدم الاخلال بقواعد التصفية وحقوق كل شريك في ملكية الرقبة أو المنفعة .

#### مادة (٣٨)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة لرباحاً خلال ثلاث سنوات متتالية أو حققت خسارة جسيمة خلال أحد الأعوام .  
ومع ذلك يجوز الاتفاق على استمرار الشركة رغم الخسارة السنوية أو عدم تحقيق الأرباح .

#### مادة (٣٩)

إذا لم يكن للشركة مقر سوى مكتب للمحاسبة المقدم كحصة من الشريك وانسحب هذا الشريك من الشركة يفسخ العقد ما لم يتمكن الشركاء الباقين من تدبير مكان لمقر الشركة خلال أجل المشار إليه بالمادة ٢٦ من هذا العقد .

## الفصل العاشر

### تصفية الشركة

#### مادة (٤٠)

عند تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب يسترد الطرف الأول حصته وحقه في ملكية رقبة العين (إذا كانت الشقة التي قدمها الشريك تمليك) أو ملكية للمنفعة للعين (إذا كانت العين مستأجرة) ولا يجوز للشركاء منازعته في هذه الملكية ويعتبر وجودهم في العين بعد إجراء التصفية بمثابة غصب وعقبة مالية تحول بين الطرفين الأول وبين انتفاعه بحقه في الملكية ويختص القضاء المستعجل بإزالة هذه العقبة

بطرده الشركاء الغاصبين من العين . كما يسترد الطرف الثانى كافة المراجع والكتب القانونية (الحصة المقدمة منه) طبقاً للمحق العقد رقم (٢) فإذا استولى أحد الشركاء على هذه المراجع كلها أو بعضها اعتبر مبدئاً حيث أنها وديعة تحت يد الشركاء .

ثم يجرى توزيع صافى الأموال السائلة بعد خصم كافة المصروفات والضرائب والرسوم بين الشركاء بالنسب المبينة بالمادة ٢٢ من هذا العقد .

### مادة (٤١)

فى حالة الخلاف فى قسمة أموال الشركة يكون الفصل فيه للمحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها مقرها الرئيسى وذلك بالاستعانة بأهل الخبرة مع مراعاة الضوابط والشروط الموضحة بملاحق العقد رقم (٧) بشأن التصفية والقسمة .

### مادة (٤٢)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والضرائب والرسوم وكافة المطالبات الحكومية والديون حيث تستنزل جميع هذه التكاليف قبل اجراء التقسيم .

### مادة (٤٣)

إذا صفيت الشركة بسبب وفاة شريك أو أكثر كان لورثتهم كل ما لمورثهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة كافة اجراءات القسمة حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

### مادة (٤٤)

يجوز بدلاً من الالتجاء إلى القضاء أن تختار أغلبية الشركاء مصفياً للقيام بالاجراءات سالفة الذكر ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على رأى الأغلبية فى اختيار هذا المصفى .

## الفصل الحادى عشر

### النزاع بين الشركاء

#### مادة (٤٥)

أى نزاع ينشعب بين الشركاء يصير مناقشته وحله باتباع إجراءات التحكيم للبيئة بملحق العقد رقم (٨) .

#### مادة (٤٦)

ارتضى الشركاء أن تكون نقابة المحامين الفرعية الواقع فى دائرتها مقر الشركة حكماً محايداً وتكون للعضو الذى يختاره مجلسها كافة صلاحيات رئيس هيئة التحكيم التى تشكل وتجرى أعمالها طبقاً للأحكام المشار إليها بملحق العقد رقم (٨) .

#### مادة (٤٧)

من المتفق عليه أن الشركاء لا يحبلون تحت أى ظرف أو سبب أن يعرضوا خلافاتهم أمام المحاكم ويؤكدون أن الالتجاء إلى القضاء - إذا فشل التحكيم - يكون للضرورة القصوى بحيث لا يكون هناك ثمة طريق آخر سواء .

## الفصل الثانى عشر

### العاملون بالشركة

#### مادة (٤٨)

يجوز للشركة أن تعين سكرتيراً أو أكثر ووكيل مكتب أو أكثر وساعى أو أكثر حسب متطلبات العمل كما يجوز لها الاستعانة بالمحاسبين أو المهندسين أو الأطباء أو أى خبير خاص فيما يتعلق بنشاط الشركة .

#### مادة (٤٩)

يعتبر العاملون بالشركة عمالاً بالقطاع الخاص تابعين للشركة تبعية قانونية وتعتبر علاقات عملهم عقدية يحكمها قانون العمل رقم

٨١/١٣٧ والقرارات الوزارية المنقذة له وتسرى جميع أحكام هذا القانون وكذلك قانون التأمين الاجتماعي الموحد رقم ٧٩/٧٥ على العاملين بالشركة وتعتبر الحقوق والمزايا المقررة في هذه القوانين حداً أدنى يجوز للشركة زيادته أو منحهم مزايا أفضل حسب طبيعة وظروف العمل وطبقاً لما يبينلونه من نشاط .

### مادة (٥٠)

إذا بلغ عدد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعين على المدير المسئول أن يعد لائحة العمل والجزاءات التأديبية وفقاً لأحكام المادة ٥٩ من قانون العمل ٨١/١٣٧ . وقرار وزير القوى العاملة رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

### مادة (٥١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الاشراف الإداري على جميع العاملين بالشركة وله حق توقيع الجزاءات عليهم ويجوز أن يفوض في ذلك أحد الشركاء ممن لا تقل درجة قيدهم عن المرافعة أمام محاكم الاستئناف .

### مادة (٥٢)

يعهد الشريك المسئول عن الإدارة إلى أحد العاملين بإمساك سجل القيد حضور وانصراف العاملين ويكون مسئولاً عن متابعتها وعن إبلاغ ملاحظاته لمدير الشركة أولاً بأول .

### مادة (٥٣)

تنظم لائحة نظام العمل للعاملين بالشركة ( إذا كان عددهم أكثر من خمسة ) طريقة العمل واختصاص كل عامل فإذا قل عدد العاملين عن خمسة يقوم أحد الشركاء بموافقة الباقين بإعداد تعليمات مكتوبة في ضوء أحكام التشريعات العمالية ونظام الشركة لكي يتبعه العاملون مهتدياً في ذلك بالمبادئ العامة الواردة بملحق العقد رقم (٩) .

## الفصل الثالث عشر

### قيد الشركة وتسجيلها

#### مادة (٥٤)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة اتخاذ اجراءات قيد الشركة وتسجيلها في النقابة العامة للمحامين وايداع نسخة من ملخص العقد بمقر النقابة الفرعية للمحامين التي يقع في دائرتها مقر الشركة كما يتولى اجراءات النشر عنها في الصحف واستخراج بطاقتها الضريبية وختم دفاترها وايصالاتها المالية وكل ما يتعلق باجراءات القيد والنشر وايداع ملخص العقد والشهر والاعلان عن الشركة .

#### مادة (٥٥)

يقوم الشريك المسئول عن الإدارة باتخاذ اجراءات تأثيث مقر الشركة ومكتبتها القانونية واجراءات السجلات والمطبوعات اللازمة التي تحمل اسم وعنوان الشركة وسمتها المهنية .

## الفصل الرابع عشر

### أحكام عامة

#### مادة (٥٦)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملأ ومتماً له .

#### مادة (٥٧)

تعتبر جميع الملاحق المرفقة بهذا العقد جزءاً منه .

#### مادة (٥٨)

تسرى احكام المواد من ٥٠٥ الى ٥٢٧ من القانون المدني وكذلك نصوص قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ٨٢ فيما لم يرد به نص في هذا العقد .

#### مادة (٥٩)

لا يجوز التنفيذ على اموال الشركة من اجل دين النفقة المحكوم به

ضد أحد الشركاء ولا توجد بين الشركاء مسئولية تضامنية في مواجهة الدائنين (١) كانت ديونهم (١) .

### مادة (٦٠)

يعتبر عنوان الإقامة الذي أثبته الشركاء في ديباجة هذا العقد هو العنوان المسلم به واية مراسلات أو مكاتبات أو اعلانات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة .

### مادة (٦٢)

يجوز تعديل هذا العقد أو اضافة مواد إليه أو حذف مواد أخرى باتفاق الشركاء جميعاً على أن تودع صورة التعديل أو الاضافة بنقابة المحامين وتتخذ بشأن أى تعديل نفس اجراءات الايداع والنشر .

### مادة (٦٣)

يودع الشريك المسئول عن الإدارة ملخصاً لهذا العقد بنقابة المحامين الفرعية في مدة اقصاها خمسة عشر يوماً من التوقيع عليه . كما يتولى اجراءات النشر عن هذا الملخص بإحدى الصحف اليومية أو بمجلة المحاماة .

## الفصل الخامس عشر

### نسخ العقد والاختصاص

### مادة (٦٤)

مع عدم الاخلال بأحكام التحكيم المشار إليه بالمادة ٤٥ من هذا العقد والملحق رقم (٨) المرفق به والمادة ٤١ يكون الاختصاص بشأن أية منازعة تنشأ بين الشركاء للمحكمة الابتدائية الواقع في بلنرتها مقر الشركة الرئيسى ويكون القضاء المستعجل مختصاً بنظر النزاعات التى يترتب على استمرارها الخطر والضرر والتى لا تمس أصل الحق .

---

(١) من المقرر أنه يحظر توقيع الحجز على مكتب المحامى أو لوائحه المهنية من كتب وخلافه وفيما عدا ذلك تسرى القواعد العامة .

### مادة (٦٥)

حرر هذا العقد من نسخ بمعد الشركاء بالاضافة إلى نسخة للايداع  
بنقابة المحامين العامة ونسخة للايداع بمأمورية الخرائب المختصة  
ونسخة احتياطية تودع بمقر الشركة .

### مادة (٦٦)

تليت بنود هذا العقد على الشركاء بصوت عالٍ ومسموع وقد  
وقعوا عليها جميعاً وصدقت النقابة العامة للمحامين (أو النقابة  
الفرعية) على هذه التوقيعات .

الطرف الأول                      الطرف الثاني                      الطرف الثالث

## ملاحق عقد الشركة

### ملحق رقم (١)

### مواصفات العين المتخذة كمقر للشركة والمقدمة كحصة عينية من الشريك الأول

نفاداً للأحكام الواردة بالفصل التمهيدى من هذا العقد :

بند (١) - العين التى ساهم بها الطرف الأول كحصة عينية فى رأس مال الشركة عبارة عن شقة مساحتها ..... متر مربع تتكون من ثلاث غرف وصالة وتحمل رقم ..... بالمنزل رقم ..... الكائن بشارع ..... تبع قسم ..... وتقع العين بالطابق .....

بند (٢) - العين المشار إليها مملوكة للطرف الأول بمقتضى سند ملكية عبارة عن عقد بيع مشهر بالشهر العقارى تحت رقم ..... بتاريخ ..... دون شريك أو منازع .

أو ..... إنها مملوكة بمقتضى حكم صحة ونفاذ بيع صادر من محكمة ..... بتاريخ ..... ومؤيد بالاستئناف رقم ..... (أو مؤيد بعدم الطعن عليه بالاستئناف) .

أو ..... إن ملكيتها آلت للطرف الأول بالميراث عن والده المرحوم ..... بموجب الأشهاد الشرعى رقم ..... الصادر بتاريخ ..... وممضى حصر وجرد التركة المؤرخ ..... دون شريك أو منازع وخالصة من حيث ضريبة التركات .

أو ..... أن العين مستأجرة للطرف الأول (ملكية المنفعة) بموجب عقد إيجار مؤرخ ..... صادر من السيد / ..... مالك العقار ومصرح فيه باتخاذها كمكتب للمحاماة (١) .

---

(١) لا توجد مشكلة إذا لم يكن عقد الإيجار يتضمن إنفاً للمستأجر باتخاذ العين =



بند (٣) - قدم الطرف الأول صورة من عقد الملكية للمعين أو من عقد الإيجار لإرفاقه بملفات الشركة .

بند (٤) - المعين مؤثثة بالأثاث التالي :

أ- عدد مكتب طول ..... وعرض ..... من الخشب الزان المطلى باللون البيج وتوجد « بنورة » زجاجية على كل مكتب .

ب- عدد مكتب صاج إيديال طول ..... وعرض ..... لون رمادي .

ج- عدد دولا ب خشب ..... أو صاج مواصفاته كذا وكذا .

د- عدد شذن لحفظ الملفات كل واحد يتكون من أربعة أدراج .

هـ- عدد لمبات الإنارة والمراوح والسجاد والأكلمة وغير ذلك من الأثاث ( يذكر تفصيلاً وتذكر حالته ) .

و- عدد آلة كتابة عربى وعدد آلة كتابة أفرنجى ماركات كذا وكذا وعدد آلة تصوير أو ..... كمبيوتر ..... أو فاكس ... إلخ .

ز- كمبيوتر ماركة ..... وماكينه طبع ملحقه به .

ح- أدوات مطبخ وحمام بيانها كالاتى .....

تذكر جميع محتويات العين عند الكتب والمراجع لأن الغرض أن حصه هذا الشريك تتمثل فى العين فقط .

وقد قدرت جميع هذه المنقولات والأثاث وكذلك مقابل حق الانتفاع بمبلغ عشرة آلاف جنيه ( حصه الشريك الأول ) .

بند (٥) - فى حالة حل الشركة أو فسخها أو تصفيتها أو انتهاء مدتها دون رغبة الشركاء فى التجديد تؤول للشريك ( الطرف الأول ) العين بمحتوياتها سالفه البيان ولا يجوز له أن يتقاضى أى مقابل عن استهلاك بعض الأدوات وأيس له حق مطالبة الشركاء أو استنزال أى مبالغ لهذا الغرض من نفقات التصفية .

بند (٦) - إذا رفض شريك أو أكثر مغفرة العين وتسليمها

---

- كمكتب للمحاسبة لأن القانون ينص على جواز تحويل الشقة السكنية أو جزء منها إلى مكتب بشرط مراعاة حق اللّوَجَر فى الزيادة المقررة .

للطرف الأول اعتبر غاصباً ويجوز طرده بصفة مستعجلة وفقاً للأحكام المشار إليها بالمادة ٤٠ من العقد مع عدم الإخلال بنظام التحكيم المشار إليه في الفصل الحادى عشر من هذا العقد .

بند (٧) - إذا توفى الشريك صاحب ملكية الرقبة أو المنفعة التى قدمها كحصة فى الشركة تعتبر العين من بين مفردات الشركة ولا يجوز للشركاء على قيد الحياة أن ينازعوا الورثة فى ذلك .

ويجوز الاتفاق على الاستمرار فى العين بموافقة جميع الورثة فى ضوء أحكام المواد ٢٥ و٣٦ و٣٩ و٤٠ من هذا العقد .

## ملحق رقم (٢) مواصفات الكتب والمراجع القانونية والمقدمة كحصة من الشريك الثانى

- نظراً للأحكام الواردة بالفصل التمهيدى من هذا العقد :
- بند (١) - قدم الطرف الثانى حصة معينة عبارة عن الكتب والمراجع والدوريات القانونية الآتية :
- أولاً - مجموعة الوسيط للمستهوى فى شرح القانون المدنى (عشرة أجزاء تتكون من ١٢ مجلداً) .
- ثانياً - مجموعة الكتب الفنى لتبويب أحكام محكمة النقض - الدائرة المدنية والدائرة الجزائية عن السنوات من ..... إلى .....  
ومعدها ..... مجلداً .
- ثالثاً - موسوعة جندى عبد الملك فى القانون الجنائى ومعدها ٥ مجلدات .
- رابعاً - موسوعة مصر للتشريعات عبارة عن ٢٤ مجلداً للأستاذ عبد النعم حسنى .
- خامساً - كتاب شرح قانون العقوبات القسم العام وشرح قانون العقوبات القسم الخاص للدكتور محمود مصطفى (مجلدان) .
- ومكنا تدون تفصيلاً فى هذا الملحق كافة الكتب والمراجع والدوريات.
- بند (٢) - قدرت جميع هذه المراجع بمبلغ خمسة آلاف جنيه فى حصة الطرف الثانى فى الشركة .
- بند (٣) - فى حالة نسخ الشركة أو تصفيتها يسترد الشريك الكتب والمراجع وفقاً للتفصيل الوارد فى هذا الملحق وذلك وفقاً للأحكام المشار إليها فى المواد ٢٧ وما بعدها من هذا العقد .
- بند (٤) - إذا توفى الشريك صاحب حصة الكتب والمراجع يكون لورثته الحق فى استردادها أو أخذ قيمتها من الشركاء الباقين على قيد الحياة مع مراعاة أحكام المواد ٢٠ و ٢١ و ٢٢ من هذا العقد .

## ملحق رقم (٣) قواعد تنظيم حصص العمل بين الشركاء

نفاداً لحكم المادة السابعة من هذا العقد يجرى توزيع العمل بين الشركاء على النحو التالي .

### ١- قواعد خاصة :

أولاً : الشريك المقبول أمام محكمة النقض (الطرف الأول) :

١- تحرير صحف طعون النقض المدنى والجنائى والتوقيع عليها والإشراف على قيدها ومتابعتها وحضور الجلسات أمام محكمة النقض .

٢- تحرير المذكرات فى طعون النقض المدنى والجنائى وتحرير الردود على مذكرات الخصوم والإشراف على قيدها وإعلانها ومتابعة كافة الاجراءات القانونية .

٣- تحرير الصحف والمذكرات والتقارير بالطعن أمام المحكمة الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا والقيم العليا والحضور أمام هذه المحاكم وتكون الإنابة عنه فى الحضور تحت مسئوليته الشخصية .

٤- ابداء الاستشارات القانونية التى تطلب من الشركة أو تكون من بين أعمالها سواء كانت الاستشارات شفوية أم مكتوبة ، ويجوز أن يشارك فى ابداء هذه الاستشارات الشريكين الآخرين طبقاً للطبيعة القانونية للاستشارة وطبقاً لقيمة النزاع المطلوب بشأنه الاستشارة .

٥- تحرير العقود التى تزيد قيمتها على خمسين ألف جنيه ويجوز أن يشارك فى هذا التحرير الشريكان الآخران .

٦- حضور الجلسات واعداد المذكرات وصحف الدعاوى أمام سائر المحاكم الأخرى فى حالة الضرورة التى تملئها نشاطات الشركة وأغراضها .

٧- الإشراف الإدارى العام على جميع العاملين بالمكتب وحق توقيع الجزء الإدارى عليهم طبقاً لأحكام القوانين العمالية واللوائح النافذة .

٨- ويكون الطرف الأول الممثل القانوني للشركة والمسئول عن الإدارة فيها سواء أمام الشركاء أو أمام الغير .

**ثانيًا : الشريك المقبول أمام محاكم الاستئناف (الطرف الثاني) :**

١- تحرير صفح الطعن بالاستئناف أمام جميع المحاكم واعداد المذكرات فيها والرد على مذكرات الخصوم ومتابعة قيدها وعلانها وحضور الجلسات .

٢- حضور الجلسات والمرافعة أمام محاكم الجنايات والتقارير بالمعارضات ومتابعة الجلسات ويجوز له أن ينيب غيره في ذلك تحت مسئولية .

٣- حضور الجلسات واعداد المذكرات والطعون وصفح الدعاوى أمام محاكم القضاء الإداري بمجلس الدولة .

٤- حضور جلسات محاكم القيم ومحكمة أمن الدولة العليا والمحاكم العسكرية .

٥- تحرير العقود وابداء الاستشارات القانونية التي يرى الطرف الأول إسنادها إليه .

٦- المساعدة في كل عمل خاص بالشركة يطلب منه في حدود أغراضها .

**ثالثًا : الشريك المقبول أمام المحاكم الابتدائية (الطرف الثالث) :**

١- تحرير صفح الدعاوى الابتدائية والجزئية والطعن بالاستئناف في أحكام المحاكم الجزئية واعداد المذكرات والرد على ملاحظات الخصوم وتقديم حوافظ للمستئناف وحضور الجلسات أمام هذه المحاكم .

٢- حضور الجلسات والمرافعة أمام محاكم الجنح والجنح المستأنفة العادية وأمن الدولة والطوارئ والتقارير بالاستئناف والمعارضة في المواد الجنائية .

٣- الحضور أمام المحاكم العسكرية والمحاكم الإدارية والمرافعة وتقديم المذكرات .

٤- الحضور أمام دوائر الشرطة والشهر العقاري ومأموريات الضرائب والدوائر الحكومية الأخرى حسب طبيعة العمل بالشركة .

#### ب- قواعد عامة :

وأبعداً : في القضايا والأعمال الخاصة بالشركة يلتزم الشركاء بإثبات حضورهم عنها مع عدم الإخلال بحق كل منهم في الحضور باسمه شخصياً في القضايا والأعمال الخاصة به أو بموكليه الخصوصيين والتي لا تمت للشركة بصلة .

وتتبع في قواعد الإنابة في الحضور وكذلك كافة إجراءات الحضور أمام المحاكم الأحكام الواردة في قانون المحاماة (١) .

خامساً : كل ما يكسبه الشركاء في مقابل الأعمال التي يقومون بها لحساب الشركة يعتبر حقاً خالصاً للشركة وعلى كل شريك أن يقدم كشف حساب عن هذا العمل في نهاية كل شهر .

سادساً : بعد أن يكرس كل شريك نفسه للعمل المطلوب للشركة يكون له الحق في أن يتولى العمل لحساب نفسه مع التزام الشريك في أداء عمله الخاص بالقواعد الواردة بالفصل السادس من العقد (الالتزام بعدم المنافسة) .

سابعاً : يجوز أن يخصص لشريك أو أكثر أو للمدير المسئول بديل انتقال شهرى ثابت في حدود مبلغ معين لمواجهة أعباء الإدارة أو نشاط معين ويدخل هذا البديل ضمن المصروفات ولا يدخل تقديره في الاعتبار عند توزيع الأرباح ، ويكون الاتفاق على هذا البديل وسببه وقواعد صرفه باتفاق الشركاء جميعاً وإثبات هذا الاتفاق في دفاتر الشركة .

---

(١) كالاتزام بارتداء روب المحاماة أو الحضور بالإنابة عن زميل أو غير ذلك .

**ثامناً :** لا يتقاضى أى شريك أجراً أو اعتباراً عن عمله الذى يؤديه للشركة (١) ، ولا يتقاضى الشريك الأول (صاحب العين أو مستأجرها) ايجاراً مقابل الانتفاع بها (٢) .

**تاسعاً :** إذا أصاب أى شريك مرض أو عجز مؤقتاً عن العمل قام الشركاء الآخرون بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الظرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك فى كافة حقوق الشريك المريض الناشئة عن العقد .

**عاشرًا :** لكل شريك مطلق الحق فى التآليف القانونى وتجميع الأحكام والترجمة وله حق الاستفادة منها مالياً بطبعها وطرحها للتداول وبيعها كما يكون لكل شريك مطلق الحق فى أى عمل قانونى أو قضائى لحساب نفسه وبصفة عامة لا تعتبر الشركة بأى حال قيداً على حرية المحامى الشريك أو سائر حقوقه الأخرى وكل ما يقيد فقط الالتزام بعدم مناقسة الشركة وعدم تمثيل مصالح متعارضة والالتزام بأحكام قانون المحاماة وميثاق شرف المهنة .

---

(١) من الطبيعى عدم دفع أجر للشريك لأنه ليس أجيراً وإنما يشترك فى الأرباح حتى ولو كانت حصته بخلاً فيها عنصر العمل .

(٢) تنص المادة ٥٠٨ مدنى على أن حصص الشركاء تعتبر أنها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ، وإعطاء حق الانتفاع للشركة مع احتفاظ الشريك بملكية العين يجعله فى مركز المؤجر والشركة فى مركز المستأجر وتسرى فى تنظيم العلاقة بينهما أحكام عقد الايجار (٢/٥١١م) لكن لا تلتزم الشركة هنا بدفع الأجرة لأن العين محل الانتفاع تشكل حصة عينية مقدمة من الشريك للمؤجر مقابل حقه الاحتمالى فى الربح وحقه فى نصيب مما يتبقى من أصولها عند التصفية إلى جانب حقه فى استرداد العين عند انتهاء الشركة .

## ملحق رقم (٤) نظام إدارة الشركة والتعامل مع الموكلين

بند (١) - لجميع الشركاء حق إدارة الشركة والإشراف الإدارى على كافة العاملين بها والاطلاع على سجلاتها وملفاتها وأوراقها ويكونون متساوين فى هذه الحقوق ويكون الطرف الأول هو الممثل القانونى لها ويستمد حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا التمثيل من القواعد العامة المنصوص عليها فى باب الشركات فى القانون المدنى (مواد من ٥٠٥ - ٥٣٧) .

ولا يكون للشريك المدير لية سلطة تأديبية أو إشراف إدارى أو سلطة رئاسية من أى نوع على باقى الشركاء وإنما عليه فقط واجب النصيح والتوجيه فى إطار أهداف الشركة ونظامها ووفقاً لبنود العقد وملاحقه .

بند (٢) - يجوز للشركة أن تقبل محامين تحت التمرين للتدريب بها وفى هذه الحالة يكون للشركاء حق التوجيه والإشراف المهنى والإدارى عليهم كما يمنح المحامون تحت التمرين مكافأة شهرية لا تأخذ شكل الأجر ولا تقل عن الحد الأدنى المشار إليه فى قانون المحاماة .

ويكون للمحامى الذى أمضى فترة التمرين بالشركة الأولوية فى انخاله كشريك فيها بعد قيده أمام المحاكم الابتدائية ويشترط تقديم حصة نقدية أو عينية .

واستثناء من هذه القواعد إذا ثبت أن المحامى الذى أمضى فترة التدريب أظهر نبوغاً فى فرع أو نشاط قانونى معين جاز قبوله كشريك بالعمل وذلك بعد قيده بالابتدائى بمصروفات على حسابه الخاص . ويعطى المحامى الذى أمضى فترة التدريب بنجاح شهادة باسم الشركة توضح ذلك .

بند (٣) - يجوز بإتفاق الشركاء جميعاً سداد رسوم القيد



للمحامين تحت التمرين إذا أثبتوا جدارتهم وإخلاصهم وأمانتهم في العمل .

بند (٤) - كل شريك حر في علاقاته بنقابة المحامين الفرعية التي يتبعها أو النقابة العامة للمحامين مادام يلتزم مسلکاً لا يضر بسمعة الشركة أو بسمعة وشرف المهنة .

بند (٥) - لكل شريك الحق في مقابلة موكله أو أى لشخاص يرى مقابلتهم بمقر الشركة حتى ولو كانت تربطه بهم علاقات وكالة خاصة .

ولكل شريك أن يتقاضى اتعاباً من موكله الخصوصيين دون أن يكون لأحد الشركاء حق الاعتراض على ذلك مادام ملتزماً بعدم المنافسة .

بند (٦) - يحظر على كل شريك الاتفاق مع موكلى الشركة لحسابه الخاص أو أخذ اتعاب لحسابه الخاص عن أعمال أو قضايا تخص الشركة فإذا لم يقدّم الشريك بتوريد هذه الاتعاب لحساب الشركة عد مرتكباً خطأ فادحاً يجيز عزله أو فصله باتفاق باقى الشركاء .

بند (٧) - على المدير للمستول اعداد عقود توكيلات مطبوعة معنونة باسم الشركة وعنوانها وذلك لتسليمها للموكلين لاستصدار التوكيلات اللازمة من مأموريات الشهر العقارى المختصة .

ويجوز أن يصدر التوكيل باسم الشركاء جميعاً مع النص على حق الانفراد أو باسم أحدهم نيابة عن الشركة وتحفظ هذه التوكيلات في ملف خاص لدى سكرتارية الشركة وتتبع نفس القواعد بالنسبة للتوكيلات الخاصة .

## ملحق رقم (٥) تنظيم العمل المالي والإدارى بالشركة

يكون للشركة الدفاتر والطبوعات التالية :

ولاً - دفاتر يومية لقيد النشاطات والأعمال اليومية ويكون عبارة عن أجنحة حجم كبير تختم بخاتم مأمورية الضرائب المختصة .

ثانياً - دفتر قيد الإيرادات والمصروفات ويدون به كل مبلغ يدخل فى نعمة الشركة من اتعاب أو مقابل استشارات أو نفقات عقود أو غير ذلك من الأموال كما تدرج به المصروفات يوماً فيوم ويختم هذا الدفتر من مأمورية الضرائب المختصة .

ثالثاً - لجنة مكتب لقيد القضايا والأعمال اليومية وتتولى السكرتارية عملية الترحيل فيها تحت إشراف الشركاء .

رابعاً - بطاقة ضريبية مستقلة يتولى اتخاذ إجراءات استخراجها الشريك المسئول عن الإدارة أو من يعهد إليه بذلك من الشركاء أو الغير .

خامساً - عدد كاف من صحف الدعاوى المطبوع أعلاها اسم وعنوان ومقر الشركة وسمتها المهنية .

سادساً - ورق أبيض فلويسكاب وورق رز للآلة الكاتبة وتحفظ هذه الأوراق لدى السكرتارية .

سابعاً - عدد كاف من حوافظ المستندات المطبوع أعلاها اسم وعنوان ومقر الشركة وسمتها إن وجدت .

ثامناً - مذكرات إنابة مطبوعة وفقاً للنموذج الذى يتفق عليه الشركاء .

تاسعاً - لجنة خاصة لكل شريك .

كما يكون للشركة عدد من الأختام التى يتفق عليها الشركاء .

ويراعى فى جميع مطبوعات الشركة ذكر اسمها وعنوانها والسمعة المهنية التى اتخذت لها .

عاشر - دفاتر شيكات معنونة باسم وعنوان الشركة .

ولا يجوز استقلال أحد الشركاء بالتوقيع على هذه الشيكات حتى ولو كان الشريك المسئول عن الإدارة بل يجب أن يشاركه في التوقيع شريكاً واحداً على الأقل ويخطر البنك بنماذج التوقيعات المعتمدة بموافقة الشركاء بالإجماع .

حادي عشر - دفاتر ايصالات الاتعاب للمختومة بخاتم مأمورية الضرائب المختصة ولا يجوز لأي شريك تقاضى أية مبالغ دون إثباتها في دفتر اليومية واعطاء صاحبها ايصالاً بالسداد من دفاتر الايصالات للمشار إليها .

ثاني عشر - لا يجوز للشركة قبول أية منح أو هبات من أى جهة كما لا يجوز أن تتخذ الشركة أى نشاط سيمسى أو دينى أو تتخذ كوسيلة لتحقيق غرض من هذا القبيل مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء في معتقداتهم الحزبية والسياسية والدينية ... إلخ بما لا يمس مصالح وأغراض وسعة الشركة .

ثالث عشر - تخصص سلفة مستديمة مقدارها ..... تحفظ كامانة لدى وكيل المكتب أو السكرتير للصرف منها في النفقات اليومية والنفريات وسائر الأعمال التى يحتاجها نشاط الشركة .

ويدرج أمين هذه العهدة المالية كل ما يقوم بصرفه في دفتر خاص يحفظ بعقر الشركة ويبين فيه المبلغ وتاريخ الصرف وسببه ويعرض هذا الدفتر اسبوعياً على الشريك المسئول عن الإدارة أو من يفوضه .

وعلى أمين العهدة المالية (أو أمين الخزينة) أن يطلب تجديد هذه السلفة قبل استنفانها بوقت كاف وحينئذ يسلم مبلغاً مماثلاً أو أكثر أو أقل حسب الأحوال وذلك بشيك موقع من الشريكين المختصين أو نقداً حسبما تسمح بذلك الظروف .

وتدرج هذه المصروفات في دفتر الايرادات للمعتد .

رابع عشر - إذا قام أى شريك بصرف مبالغ نفثية زيادة عن الرسوم والدمغات المقررة يحق له استرداده من السلفة المستديمة أو من

خزينة الشركة فوراً دون أن يطالب بتقديم الدليل على هذا الصرف إذ يكفى أن يوقع ايضالاً باستلامه مبلغ كذا كمصروفات نثرية خاصة بالأعمال أو القضايا كذا وكذا .

ويكون الصرف بموافقة الشريك المسئول عن الإدارة .

خامس عشر - يعد دفتر لإثبات مبالغ الرسوم والأمانات والكفالات المحصلة من الموكليين وتعتبر أمانة لدى مسئلمها لحين سدادها واحضار الايصال الدال على السداد .

سادس عشر - يعد دفتر لإثبات الأوراق والاعلانات المسلمة للمحضرين وأقلام الكتاب ويجرى القيد فيه بمعرفة أحد سكرتارية المكتب أو المحامين تحت التمرين وذلك بأشراف الشريك المسئول عن الإدارة .

ويدون بالدفتر تاريخ الورقة ونوعها واسم الموكل واسم خصمه وتاريخ تسليمها للمحضرين أو قلم الكتاب ورقم الورقة بالمحضرين والاجراء المطلوب فيها وغير ذلك من البيانات التى يتفق عليها الشركاء .

سابع عشر - تتولى سكرتارية الشركة الأعمال الحسابية والإدارية وتسديد بيانات السجلات والدفاتر أولاً بأول ويتفق الشركاء على اختيار محاسب قانونى لأعداد الميزانية السنوية كما يتفقون على تحديد أتعابه .

ثامن عشر - يصدر الشريك المسئول عن الإدارة التعليمات للعاملين بالمكتب والسكرتارية بكيفية الإرفاق وحفظ الملفات وتصنيفها وفهرسة المراجع وغير ذلك من الأعمال بعد التشاور مع باقى الشركاء .

تاسع عشر - يوقع الشريك المسئول عن الإدارة على عقود العمل الخاصة بالعاملين بالمكتب ويحدد أجورهم بالاتفاق مع باقى الشركاء بما لا يقل عن الحدود الدنيا للأجور فى تشريعات العمل النافذة ولا يجوز فصل أحد العاملين بالشركة أو إنهاء خدمته إلا لأسباب قانونية ومبررات مشروعة وبموافقة شريكين على الأقل يكون أحدهما الشريك المسئول عن الإدارة .

## ملحق رقم (٦)

### نطاق التزام الشريك بعدم منافسة الشركة

أولاً - على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى أنشئت لتحقيقه .

ثانياً - على الشريك أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة ومعايير العناية هنا هو عناية الرجل المعتاد .

ثالثاً - لا يجوز لأى شريك أن يحتجز أية مبالغ من أموال الشركة تحت يده .

رابعاً - إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو أنفق فى مصلحتها شيئاً من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له حق استرداد هذه المبالغ فوراً بدون فوائد .

خامساً - يكون التزام الشركاء بديون الشركة فى حدود أرباحهم ولا تعتبر الحصص الداخلة فى تكوين رأس مال الشركة محلاً للتنفيذ أو المطالبة .

فإذا لم تكن هناك أرباح أو كانت هناك خسائر تحمل الشركاء هذه الديون من أموالهم الخاصة كل منهم بنسبة نصيبه فى خسائر الشركة ولا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة .

وإذا كان هناك دائنون شخصيون لأحد الشركاء فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك فى رأس المال وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه فى الأرباح . أما إذا صفيت الشركة فيكون للدائنين أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى أموال الشركة بعد استئزال ديونها ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا الدين .

سادساً - يكون لكل شريك فى ممارسة عمله القضائى والقانونى

مطلق الحرية في تمثيل موكل في الشركة في النزاع الموكلة فيه في حدود ما يعهد به إليه مع احتفاظ الشريك بحرية دفاعه في تكييف الدعوى وعرض الأسانيد القانونية طبقاً لأصول الفهم القانوني السليم .

سابعاً - على الشريك الالتزام بكتملن أسرار الشركة والاحتفاظ بها وعدم إفشائها تحت أي ضغط أو ظرف وعليه الامتناع عن تمثيل مصالح متعارضة سواء كان التعارض يضر بالموكل أو يضر بالشركة كما يمتنع على الشريك أن يتولى الدفاع في قضية خاصة إذا كان خصم موكله قد وكل أحد الشركاء الآخرين أو كان قد وكل الشركة نفسها .

## ملحق رقم (٧) قواعد التصفية والقسمة

بند (١) - إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأي سبب من الأسباب تنتهي سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي هذه التصفية .

بند (٢) - يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشركوا معهم ممثلين عن ورثة الشريك المتوفى ولا يجوز لهم أن يبدلوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لانتمام أعمال سابقة .

بند (٣) - يجوز للشركاء أن يختاروا أحدهم للقيام بأعمال المصفي ويكون له في هذه الحالة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة مع إخطار الشركاء بها أولاً بأول .

بند (٤) - يجوز للمصفي سواء كان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيعها لشركة بحاماة أخرى وذلك بموافقة جميع الشركاء .

بند (٥) - يجوز أن يكون المصفي من بين المحامين ممن ليسوا شركاء في الشركة كما يجوز قبول الشركاء لأشراف النقابة الفرعية المختصة للمحامين على إجراءات التصفية .

بند (٦) - تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعاً وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استئصال اللباغ اللازمة لسداد الديون التي لم تحل أو الديون المتنازع فيها وبعد رد المصروفات أو القروض التي يكون لحد الشركاء قد باشرها في مصلحة الشركة .

بند (٧) - يختص الشريك الذي قدم حصة نقدية بمبلغ يعادل هذه الحصة التي قدمها في رأس المال كما هي مبينة في العقد .

ويختص الشريك الذي قدم حق منفعة (سواء كان مالكا للمنفعة أو للرقبة) بحصته التي قدمها ويستردها بالحالة التي تكون عليها

فإذا تعذر ذلك يجرى تقويمها نقداً ويختص بقيمتها النقدية .

بند (٨) - إذا بقى شئ بعد ذلك يقسم بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم في الأرباح طبقاً لأحكام الفصل الخامس من العقد .

بند (٩) - إذا لم يكف صافي مال الشركة للوفاء بحصص الشركاء فإن الخسارة توزع عليهم بحسب النسبة المتفق عليها في المادة ٢٢ من العقد .

بند (١٠) - مع عدم الإخلال بما جاء بالفصل الحادى عشر بالعقد بشأن كيفية حل المنازعات التى تنشأ بين الشركاء وكذلك ما جاء بالملحق رقم (٨) من العقد تفصل المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها مقر الشركة فى المنازعات التى تتعلق بتكوين حصص الشركاء وكافة منازعات القسمة إذا تعذر إجراؤها بمعرفة المصفين .

بند (١١) - يلتزم الشركاء بالمحافظة على مصالح موكلى الشركة وعملائها أثناء فترة التصفية وعليهم إتخاذ كل ما يلزم من إجراءات لتحقيق ذلك وعدم الاضرار بالمتعاملين مع الشركة وللشركاء أن يستعينوا فى ذلك بالامكانيات التى تتيحها لهم النقابة الفرعية المختصة والنقابة العامة للمحامين .



## ملحق رقم (٨) نظام التحكيم فى المنازعات بين الشركاء

بند (١) - أى نزاع ينشأ بين الشركاء أثناء قيام الشركة أو بعد انقضائها لأى سبب يحل بطريق التوفيق والتحكيم .

بند (٢) - إذا كان الخلاف بشأن تفسير أو تطبيق أى شرط من شروط العقد أو أى نص أو ملحق فيه يعرض الأمر على نقابة المحامين الفرعية لكى تندب من تراه من أعضاء مجلسها لرئاسة هيئة التوفيق ويتم عرض موضوع النزاع أمامه بحضور سائر الشركاء ويتخذ الرأى فى حل النزاع بالأغلبية العددية فإن تساوت الآراء يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

بند (٣) - إذا لم يرتض أحد الشركاء أو بعضهم قرار التوفيق ولم يكن قد وافق عليه يجوز له أن يلجأ إلى النقابة العامة للمحامين لاجراء التحكيم .

بند (٤) - تندب النقابة العامة أحد أعضاء مجلسها لرئاسة هيئة التحكيم وتجتمع الهيئة بحضور الشركاء الموافقين والرافضين للتوفيق ويقوم كل طرف بعرض وجهة نظره فإذا توصلت الهيئة إلى القرار المناسب الذى يرضى الجميع حررت بذلك محضراً يعتبر ملزماً لجميع الشركاء ويحفظ هذا المحضر بملفات الشركة فإذا عارض أى شريك ما انتهى إليه التحكيم جاز له الالتجاء إلى القضاء المختص وفقاً لأحكام هذا العقد .

بند (٥) - تتخذ هيئة التحكيم قراراتها بموافقة الأغلبية العددية ويرجع الجانب الذى منه الرئيس .

بند (٦) - تتبع القواعد سالفة الذكر بالنسبة لأى نزاع يثور بعد انقضاء الشركة وفى أثناء تصفيتها مع مراعاة حقوق ورثة الشريك المتوفى وحقوقهم فى حضور إجراءات التوفيق والتحكيم .

بند (٧) - من المتفق عليه أن الشركاء يحبذون طريق التوفيق والتحكيم فى حل المنازعات وأن حقهم فى الالتجاء للقضاء يكون فى حالات الضرورة القصوى .

## ملحق رقم (٩) العاملون الإداريون والسكرتارية

بند (١) - للشركة أن تتعاقد مع عمال للعمل بها في الأعمال التي يتطلبها نشاطها كالسكرتارية والترجمة ووكالة المكتب والسعاة والخدم ويكون التحاقهم بالعمل بموجب عقود عمل محددة أو غير محددة المدة حسب الأحوال .

بند (٢) - تحرر عقود العمل باسم وعنوان الشركة وينوب الشريك المسئول عن الإدارة قانوناً عن الشركة في توقيع هذه العقود وتكون للشركة صفة صاحب العمل .

بند (٣) - يكون العاملون بالشركة تابعين تبعية قانونية للشركة ويخضعون للإشراف والإدارة والتأديب من جانب الشريك المسئول عن الإدارة قانوناً أو من يفوضه .

بند (٤) - يكون الحد الأدنى للأجر بالنسبة للعاملين في الشركة هو الحد الذي تحدده التشريعات العمالية النافذة ويجوز زيادة هذا الحد الأدنى بموجب قرارات تصدر من الشريك المسئول عن الإدارة وبموافقة باقى الشركاء .

بند (٥) - على العامل المعين بالشركة أن يؤدي العمل بنفسه وعليه أن يبذل في أدائه عناية الرجل المعتاد ويلتزم بعدم افشاء أسرار الشركة والحفاظ على أموالها وموجوداتها محافظته على ماله الخاص كما يلتزم بتأدية التزاماته الجهرية المترتبة على عقد العمل وأهمها اطاعة الأوامر الصادرة إليه من الشركاء متى كانت في حدود عمله وغير مخالفة للقانون أو النظام العام أو الآداب .

بند (٦) - يجب أن تكون عقود عمل العاملين بالشركة ثابتة بالكتابة ومحركة باللغة العربية من ثلاث نسخ لكل من الشركة والعامل نسخة والثالثة لمكتب التأمينات الاجتماعية المختص ويجب أن يتضمن عقد العمل على الأخص البيانات الآتية :

أ- اسم وعنوان الشركة واسم الشريك المسئول عن الإدارة .  
ب- اسم العامل ومؤهله وسنه ووظيفته ومحل إقامته وما يلزم لإثبات شخصيته .

ج- طبيعة ونوع العمل المتفق عليه .  
د- الأجر المتفق عليه وطريقة وموعد أدائه .

بند (٧) - يجوز تعيين عمال تحت الاختبار لمدة ثلاثة أشهر ولكن إذا أصبح عقد العامل بالشركة غير محدد المدة تعين التأمين عليه لدى مكتب التأمينات الاجتماعية المختص .

بند (٨) - يصدر الشريك المسئول عن الإدارة تعليمات مكتوبة بتوزيع العمل على كل من يعمل بالشركة وحدود اختصاص كل عامل وعلى جميع العاملين أن يوقعوا في دفتر الحضور والانصراف المعد لذلك بمقر الشركة .

بند (٩) - يتولى أعمال السكرتارية بالشركة واحد أو أكثر تكون مهمته استقبال الموكلين وتحديد مواعيد المقابلات بينهم وبين الشركاء والرد على المكالمات التليفونية والطبع على الآلة الكاتبة والكمبيوتر كل ذلك وفقاً للتعليمات التي يصدرها الشريك المسئول عن الإدارة .

بند (١٠) - يخصص أمين خزانة أو أمين عهدة تكون مهمته كافة النواحي المالية واتخاذ إجراءات الصرف السريعة في الأحوال التي يتطلبها حسن سير العمل وذلك طبقاً للتعليمات المقررة في هذا الشأن كما يكون هذا الأمين حلقة الصلة بين الشركة والبنوك المودع فيها حساباتها .

بند (١١) - يجوز تعيين كاتب حسابات للإشراف على الحسابات اليومية وتحويل الوارد والمنصرف وفقاً للتعليمات التي يصدرها الشريك المسئول عن الإدارة . كما يجوز تعيين أمين مكتبة لتنظيم وفهرسة المراجع وتداولها

بند (١٢) - تحدد أعمال السعاة والبوفيه وغير ذلك من الخدم بقرارات باتفاق الشركاء وتوقع من الشريك المسئول عن الإدارة .

بند (١٣) - تسري أحكام قانون العمل رقم ٨١/١٣٧ وقرارات وزير القوى العاملة المنفذة له في كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا الملحق .

## ملخص عقد شركة الحمامة

بموجب عقد محرر بتاريخ ..... تكونت شركة حمامة مدنية  
بين كل من :

١) السيد / ..... المحامي بالنقض والمولود بجهة .....  
بتاريخ ..... والمصري الجنسية والمقيم .....

طرف أول بائع

٢) السيد / ..... المحامي بالاستئناف العالى والمولود  
بجهة ..... بتاريخ ..... ومصري الجنسية ومقيم .....

طرف ثانى

٢) السيدة / ..... الحامية بالابتدائى والمولودة بجهة .....  
بتاريخ ..... ومصرية الجنسية ومقيمة .....

طرف ثالث

وعنوان الشركة واسمها هو شركة ..... للحمامة (العدل .....  
للحمامة) .

وغرضها القيام بكافة أعمال الحمامة والاستشارات والأعمال  
القانونية ومقرها بجهة ..... (وليس لها فروع) ورأس مالها ستة عشر  
ألف جنيه موزعة كما هو وارد بالعقد مدة الشركة ستة تبدأ من .....  
وتنتهى فى ..... قابلة للتجديد ويكون التوقيع للشركاء جميعاً  
منفردين ومجتمعين ويكون الشريك الأول مسئولاً عن الإدارة والممثل  
القانونى للشركة ويجرى توزيع الأرباح والخسائر طبقاً لما هو مبين  
بالعقد .

## نشرة عن ملخص شركة المحاماة (١)

بمقتضى عقد شركة مدنية للمحاماة سجل ملخصه بسجل شركات المحامين بنقابة المحامين العامة بشارع رمسيس رقم ١٤٩ تحت رقم ..... بتاريخ ..... ومقر الشركة بشارع ..... ومدتها سنة قابلة للتجديد تبدأ من ..... وتنتهى ..... ورأس مالها ستة عشر ألف جنيه وحق التصويت للشركاء جميعاً مجتمعين ومنفردين والمسئول عن الإدارة هو الشريك الأول وليس للشركة فروع فى أى مكان (أو للشركة فرع فى جهة كنا بعنوان كنا) .

---

(١) يمكن نشر هذه النشرة فى مجلة للحاماة فهى مخصصة للاعلانات القضائية كما يتعين النشر فى إحدى الصحف اليومية .

## صيغة رقم (٧٢) عقد محاسبة لعملية واحدة

انه في يوم ..... الموافق ..... حذر بين كل من :

١) السيد / ..... المقيم بناحية ..... ابشواى  
الفيوم ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من سجل مدنى ابشواى  
ومقيم .....  
طرف اول

٢) السيد / ..... المقيم بشوارع ..... قسم مصر  
القديمة ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من سجل مدنى .....  
طرف ثانى

اتر الطرفان بانهما غير خاضعين للحراسة واتفقا على الآتى :

تمهيد - يمتلك الطرف الثانى محلاً لتصنيع ويبيع جميع أنواع  
المخللات (الطرشى) بمصر القديمة ولما كان الطرف الأول لديه خبرة فى  
جميع الأعمال المتصلة بزراعة وجنى وتسويق الزيتون بدائرة ابشواى  
بالفيوم كما ان له صلات بالمزارعين فقد اتفق الطرفان على ابرام شركة  
مؤقتة للقيام بهذا العمل على أن يساهم الطرف الثانى برأس المال  
ويساهم الطرف الأول بالعمل وذلك بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً لا يتجزء من هذا العقد .

ثانياً - يقوم الطرف الثانى بشراء جميع محصول الزيتون من  
اصحابه بدائرة ابشواى بالفيوم وكذلك اى منطقة اخرى يراها هذا  
الطرف ولا يجوز للطرف الأول تحديد ثمن اى كمية من المحصول  
المزمع شراؤه إلا بعد الرجوع إلى الطرف الثانى وموافقته كتابة .

على أن يكون الطرف الثانى ملزماً بسداد ثمن هذه المحاصيل  
للبايعين من المزارعين وغيرهم فور استلام البضاعة وذلك بالكيفية  
والضوابط المحددة فى البنود التالية .

ثالثاً - يدفع الطرف الثانى للطرف الأول مبالغ نقدية كعرايين

للتعاقد على شراء المحصول ويوقع الطرف الأول شيكات مقبولة الدفع بقيمة هذه المبالغ .

رابعاً - لا يحق للطرف الأول بيع محصول الزيتون لأى شخص آخر لو جهة أخرى بدون موافقة الطرف الثانى كتابة ويتمتع الطرف الأول بتسليم جميع المحصول للطرف الثانى الذى يلتزم بسداد باقى الثمن فور التسليم ويجرى التسليم والتسلم بموجب ايصالات موقعة من الطرفين .

خامساً - تقوم مصروفات جنى المحصول واعدايه وتشويته على حساب الطرف الأول أما مصروفات نقله للقاهرة فيتحمل بها الطرف الثانى وفقاً لفواتير الشحن والنقل ويضمن الطرف الأول تبعات هلاك المحصول حتى تمام تسليمه للطرف الثانى .

سادساً - بعد ان يتسلم الطرف الثانى المحصول يقوم بتصنيعه وبيعه لحسابه الخاص دون ان يكون للطرف الأول اى حق فى التدخل فى شئونه ولا اية حقوق أخرى بخلاف ما ورد بهذا العقد .

سابعاً - بعد ان يتسلم الطرف الثانى جميع المحصول يتم اجراء الحساب بين الطرفين فى خلال اسبوعين على الأكثر من تمام تسليم آخر كمية من البضاعة ويجرى الحساب وفقاً للفواتير والمستندات والشيكات والايصالات الموقعة من الطرفين وإذا تخلف أحد الطرفين عن اجراء الحساب فى المدة المحددة بهذا البند يكون ملتزماً بأن يدفع للطرف الآخر ٢٠ ألف جنيه كتعويض متفق عليه سلفاً بين الطرفين مع حفظ حق كل طرف فى الأرباح وسائر حقوقه الأخرى وفقاً لما يسفر عنه الحساب .

ثامناً - توزع الأرباح والخسائر متناصفة بين الطرفين ويكون كل منهما شريكاً بحصة النصف فى تحمل الخسارة والحصول على الربح مع ملاحظة استئزال كافة المصروفات التى أنفقت قبل اجراء توزيع الأرباح .

تاسعاً - تكون جميع المبالغ المدفوعة للطرف الأول تحت يده على سبيل الأمانة لحين تسليم للحصول للطرف الثانى ويكون للطرف الثانى حق امتياز على جميع أموال الطرف الأول بما يوازى هذه المبالغ كما يكون ودية الطرف الأول مسئولين عن رد هذه المبالغ أو تسليم البضاعة فى حدود ما يؤول إليهم ومع عدم الاخلال بما جاء بالبند سادساً لا يكون للطرف الأول أو خلفاؤه أى حقوق على المحل الذى يمتلكه الطرف الثانى وليس لهم أى تدخل فى نشاطه أو اتخاذ أى اجراء قانونى أو مالى لعرقلة هذا النشاط .

عاشراً - مع مراعاة ما جاء بالبند سابغاً من هذا العقد يتعهد الطرفان بتنفيذ جميع بنوده بحسن نية وإذا لخل أى طرف بتنفيذ أى التزام من الالتزامات المنصوص عليها فى هذا العقد يكون ملتزماً بأن يدفع للطرف الآخر تعويضاً قدره خمسة آلاف جنيه فإذا كان الاخلال من جانب الطرف الأول يكون ملتزماً إلى جانب هذا التعويض برد ما يكون قد تقاضاه من الطرف الثانى من مبالغ وفى حالة الامتناع يكون لهذا الطرف الحق فى اتخاذ الاجراءات القانونية بمقتضى الشيكات الموجودة تحت يده .

حادى عشر - أى نزاع يثور بشأن تنفيذ أو تفسير بنود هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

ثانى عشر - تمرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول



## صيغة رقم (٧٣) عقد مشاركة فى بناء عقار على أرض منقولة بدين

أنه فى يوم ..... الموافق .....

حرد بين كل من :

أولاً :

١) السيد / ..... سن ..... سنة مصرى مسلم  
ومقيم ..... شارع ..... قسم ..... ويحمل بطاقة عائلية رقم .....  
صاندة من سجل مدنى ..... محافظة ..... بتاريخ .....

طرف أول

ثانياً :

١) السيد / ..... سن ..... سنة مصرى مسلم  
ومقيم بشارع ..... رقم ..... قسم ..... ويحمل بطاقة عائلية  
رقم ..... صاندة من سجل مدنى ..... بتاريخ .....

٢) السيد / ..... سن ..... سنة مصرى مسلم ومقيم  
بنفس العنوان .....

الإثنان طرف ثانى

تمهيد - بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ..... اشترى الطرف  
الأول من السيد المدعى العام الاشتراكى بصفته وكيلأ عن الخاضع .....  
المفروضة عليه الحراسة ما هو قطعة الأرض الكائنة بجهة ..... والبالغ  
مسطحها ..... متراً مربعاً والمحددة الحدود والأطوال بعقد البيع المشهر  
تحت رقم ..... لسنة ..... بمكتب الشهر العقارى بالجيزة سند ملكية  
البائعين اللذين باعا للطرف الأول وطبقاً للجدول المرفق بالعقد المشار  
إليه .

وحيث أن الطرف الأول لم يسدد لجهاز المدعى العام الاشتراكى

كامل الثمن أو تبقى عليه مبلغ حوالى ..... ألف جنيه حتى يقوم بتسجيل عقده الابتدائى المشار إليه .

ولما كان الطرفان يرغبان فى انشاء اتحاد ملاك لبناء عمارة على هذه الأرض تتكون من حوالى ستين شقة سكنية بحيث يساهم الطرف الأول بالأرض ويتولى الطرف الثانى تحمل تكاليف البناء فقد اتفق الطرفان على تنفيذ هذا المشروع بالشروط التالية :

**البند الأول-** يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

**البند الثانى -** اتفق على تسمية اتحاد الملاك باسم « اتحاد ملاك ديننا بالاس » كما اتفق على بناء مسجد أسفل العمارة يتحمل الطرفان تكاليف إنشائه وفقاً للنسبة الموضحة فى البند العاشر .

**البند الثالث -** يتعهد الطرف الثانى بدفع مبلغ مائة ألف جنيه للطرف الأول لكى يقوم باتخاذ اجراءات التسجيل وسداد كافة الأقساط المتبقية عليه لجهاز المدعى العام الاشتراكى .

**البند الرابع -** يكون دفع المبلغ المشار إليه فى البند السابق على النحو التالى :

١- ثلاثون ألف جنيه عند التوقيع على هذا العقد ويعتبر التوقيع عليه من جانب الطرف الأول بمثابة ائصال باستلام هذا القسط .

٢- سبعون ألف جنيه بموجب شيكات وقعها الطرف الثانى وعددها ..... شيكا وكل منها بمبلغ ..... ويستحق أول شيك فى ..... والثانى فى ..... والثالث فى .....

**البند الخامس -** يعتبر مبلغ المائة ألف جنيه المدفوع للطرف الأول بمثابة حصة اضافية دفعها الطرف الثانى بحيث تخصم من مستحقات الطرف الأول النقدية أو العينية ، كما يدخل ضمن هذا المبلغ ثمن الحديد والأخشاب ومواد البناء المشبوبة بالأرض والمملوكة للطرف الأول .

**البند الخامس -** يلتزم الطرف الثانى ببناء عدد ستين شقة قابلة للزيادة وفقاً للتراخيص والرسومات الهندسية المعتمدة والتى ستصرح بها الجهات المختصة ، وهذه الوحدات ما بين ثلاث وأربع وخمس غرف

بالمناافع وتكون مواصفات التشطيب من المستوى فوق المتوسط حسب  
رغبة أعضاء اتحاد الملاك وطبقاً للاتحة الاتحاد .

**البند السابع -** يكون متوسط ثمن الشقة من ٤٠ إلى ٥٠ ألف  
جنيه حسب المساحة والمطلات والموقع والعلو .

**البند الثامن -** يتعهد الطرف الثانى باتمام البناء لكامل الوحدات  
فى مدة ما بين ١٨ و ٢٤ شهر من تاريخ استخراج رخصة البناء .

**البند التاسع -** يجوز انشاء دكاكين أسفل العقار إذا سمحت  
المساحة وطبقاً للتراخيص والرسوم الهندسية الصادرة فى هذا الشأن .

**البند العاشر -** يجرى تقسيم الوحدات السكنية والدكاكين على  
الطرفين بحيث يحصل الطرف الأول على ٢٧٪ ويحصل الطرف الثانى  
على ٧٣٪ من كامل المبنى مع مراعاة توزيع هذه النسبة على طوابق  
العقار وكذلك مراعاة التنوع من حيث أعداد الغرف والمواقع فى الأعيان  
التي يجرى تقسيمها بين الطرفين ، كما تكون مساهمة الطرفين فى  
بناء المسجد بنفس النسبة وفقاً لما سبق ذكره فى البند الثانى .

**البند الحادى عشر -** يتعهد الطرف الأول بعمل توكيل رسمى  
للطرف الثانى لاتخاذ كافة اجراءات التمويل واستخراج التراخيص  
والبناء وغير ذلك مما هو ضرورى لاتمام المشروع ، كما يتعهد الطرف  
الثانى بعمل توكيل رسمى للطرف الأول يؤكد صفته كشريك ومساهم  
فى اتحاد ملاك التوحيد المزمع انشاؤه .

**البند الثانى عشر -** يعتبر عقد البيع الابتدائى المؤرخ ..... وعقد  
البيع المشهر تحت رقم ..... لسنة ..... فى ..... بمكتب الشهر  
العقارى بالجيزة وهما سندت الملكية للأرض جزءاً مكملأ لهذا الاتفاق .

**البند الثالث عشر -** تعتبر لاتحة اتحاد ملاك التوحيد ملحقاً لهذا  
العقد ومكملة لبنوده .

**البند الرابع عشر -** إذا توفى أحد الطرفين أو لحد أفراد الطرف  
الثانى أثناء تنفيذ هذا العقد أو فقد أى منهم أهليته يستمر تنفيذ  
المشروع بين الطرف الباقي وورثة الطرف للتوفى الشرعيين أو مثليه

فإننا نرغب الورثة في عدم اتمام للشروع وتصفيته تجرى القسمة  
بمراعاة حصة كل طرف وما أنفقه فعلاً مع مراعاة النسبة المشار إليها  
في البند العاشر ومع عدم الاخلال بحقوق أعضاء اتحاد الملاك حتى ولو  
كانوا من نوى القربى لكلا الطرفين .

**البند الخامس عشر -** أي نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد  
يعرض على لجنة من المحكمين تتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم يختاره  
الطرف الأول والثاني يختار الطرف الآخر والثالث يتفق عليه الطرفان فإذا  
عجز المحكمون عن التسوية الموحدة للنزاع يكون الاختصاص لمحكمة  
جنوب القاهرة الابتدائية .

**البند السادس عشر -** حرر هذا العقد من ثلاث نسخ تسلم كل  
طرف نسخة وسلمت الثالثة إلى محامى الطرفين لمراقبة تنفيذه على  
الوجه الأكمل وطبقاً لمبادئ القانون وحسن النية .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٧٤) عقد مشاركة فى بناء عقار بنظام تأسيس وشهر اتحاد ملاك

انه فى يوم ..... الموافق .....

حضر بين كل من :

اولاً :

١) السيدة / ..... مصرية الجنسية - مسلمة  
ومقيمة ..... قسم الدقى - الجيزة - وتحمل بطاقة رقم ..... صادرة  
من قسم ..... محافظة .....

طرف أول

ثانياً : كل من :

١) السيد / المهندس ..... مصرى الجنسية - مسلم  
ومقيم ..... قسم ..... ويحمل بطاقة عائلية رقم ..... صادرة من  
قسم ..... محافظة .....

٢) والسيد / ..... مصرى الجنسية - مسلم  
ومقيم ..... قسم ..... ويحمل بطاقة ..... رقم ..... صادرة من  
قسم ..... محافظة .....

الاثنان طرف ثانى

ويعد أن أقر الجميع بعدم خضوعهم للحراسة أو المنع من التصرف  
اتفق الطرفان على ما يأتى :

تمهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض قضاء صالحة للبناء تبلغ  
جملة مساحتها ١٤٠٠ م٢ بمنطقة الكوم الأخضر بواجهة على شارع  
الهرم ٤٧م وعمق ٢٠م ويحدها من الجهة البحرية شارع الهرم  
والشرقية شارع بعرض ١٠م والجهة القبلية جار والغربية ميدان الكوم  
الأخضر والموضحة الحدود والمعالم بسند الملكية والعقد المشهر بالشهر  
العقارى بجهة الهرم تحت رقم ..... بتاريخ ..... وترغب فى بنائها  
عمارة سكنية بنظام تأسيس وشهر اتحاد ملاك ولما كان الطرف الثانى

قد استوثق من ملكية الطرف الأول وعاین هذه الأرض وتأكد من أنها خالية وإنها تصلح لبناء عقار عمارة سكنية مكونة من عشرة طوابق تشمل ثمانين وحدة سكنية على الأقل بخلاف الجراج والدكاكين والمحلات التجارية ورغبة في مشاركة الطرف الأول في تكوين الاتحاد المطلوب وتمويل وتنفيذ عملية إنشاء العمارة المذكورة من ماله الخاص .

وحیث رغب الطرفان في المشاركة في إنشاء اتحاد ملاك مشترك وفي اتمام بناء العمارة وتنفيذها فقد اتفقا على ما يأتي :

أولاً - التمهيد السابق جزء من هذا الاتفاق .

ثانياً - اتفق على اعتبار سعر المتر المربع للأرض مبلغ ٥٠٠ جم (فقط خمسمائة جنيه لا غیر) وبذلك تكون قيمة مساهمة الطرف الأول في المشروع هو مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ جم (فقط سبعمائة ألف جنيه لا غیر) ولا يتحمل الطرف الأول أية نفقات أو تكاليف أو مصاريف من أى نوع خاصة بالبناء .

ثالثاً - يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ بناء العمارة المشار إليها في التمهيد من ماله الخاص في حدود ٢,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط اثنين مليون جنيه) ويكون التشطیب من نوع الاسكان فوق المتوسط ويجوز للطرف الأول أو لأى عضو في الاتحاد ان يطلب تشطیب وحدته بمواصفات خاصة على ان يتحمل الطالب فروق الأسعار المترتبة على ذلك .

رابعاً - يتعهد الطرف الأول بتسليم الأرض مطهرة من أية قیود ويتعهد الطرف الثاني بالبده في اجراءات التنفيذ اللازمة بمجرد استلامه على ان يتم البناء كاملاً في مدة اقصاها ٢٢ شهراً من تاريخ استلامه ترخيص البناء .

خامساً - یجرى توزيع وحدات البناء السكنية على الطرفين أولاً بأول ويكون نسبة نصیب الطرف الأول ٢٥٪ منها (خمس وعشرون فی المائة) والطرف الثاني ٧٥٪ منها (خمس وسبعون فی المائة) على ان یراعى فی التوزيع النهائي القيمة والنوع وذلك فی حدود النسب المشار

إليها ، أما الوحدات غير السكنية وتشمل الجراج والمحلات والدكاكين فإنه يتم الاتفاق على التصرف فيها بالبيع وعلى تحديد سعر الوحدة بموافقة الطرفين كتابة في حينه ويوزع العائد بنفس النسبة المشار إليها .

سادساً - من المتفق عليه أنه لا يجوز لدائني أيًا من الطرفين أن يرجع على الأرض أو المباني بأي شيء كما اتفق على اشهار هذا العقد بحيث يعلم الغير ويتحمل كل طرف مسئولية تنفيذ هذا الشرط كما تتم نفقات الاشهار بين الطرفين مناصفة .

سابعاً - اتفق على جواز انتقال أى بنك يراه الطرفان كطرف في هذا الاتفاق سواء للمساهمة في التمويل أو ضمان أعضاء اتحاد ملاك وحدات السكنية وذلك لتمكين الاتحاد من منح تسهيلات في الدفع .

ثامناً - اتفق على أن يتحمل كل طرف كافة الضرائب والأعباء القانونية بقدر حصته وذلك وفقاً لأحكام القوانين النافذة .

تاسعاً - يحق لكل من الطرفين التنازل عن كل أو بعض حصته في هذا العقد للغير كما يجوز له التصرف في هذه الحصة دون اعتراض من الطرف الآخر وهذا مع عدم الإخلال بحق كل طرف في حصته المذكورة طبقاً للمبدين الأول والثاني من هذا العقد .

عاشر - إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد لأي سبب من الأسباب الراجعة إلى تقصير الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته يعرض الطرف الثاني عن ما يكون قد أنفقه في البناء بسعر السوق وقت الفسخ على أن تضاف المبالغ التي يكون قد حصل عليها الطرف الأول من الطرف الثاني .

حادي عشر - إذا ظهر بعد الشروع في البناء أو في أثناء وجود نزاع على ملكية الطرف الأرض أو ظهر عليها أى حق عيني أو اتفاقات ويكون من نتيجته عرقلة أو تعطيل تنفيذ عملية البناء أو تسليم الوحدات للملاكها من أعضاء الاتحاد يكون من حق الطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بكل ما أنفقه فضلاً عن التعويض اللازم .

**ثاني عشر -** إذا توفي أحد الطرفين أثناء تنفيذ العقد وقبل تمام الانتهاء من المشروع بكامله يستمر العقد بذات الحقوق والالتزامات بين الطرف الباقي على قيد الحياة وورثة الطرف المتوفى .

**ثالث عشر -** يحكم هذا العقد حقوق والتزامات كل جانب من جانبي الطرف الثاني بالتساوي .

**رابع عشر -** مع مراعاة ما جاء بالبند خامساً من هذا العقد يجوز للطرف الأول الحصول من الطرف الثاني على مبالغ نقدية في حدود ١٤٠,٠٠٠ جم (فقط مائة وأربعون ألف جنيه لا غير) على دفعات شهرية بموجب ايصالات منفصلة طوال مدة التنفيذ على أن لا تقل الدفعة الواحدة شهرياً عن خمسة الاف جنيه شهرياً وذلك خصماً من مستحقات الطرف الأول المشار إليها في البند الخامس .

**خامس عشر -** دفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ ٢٠,٠٠٠ جم (فقط عشرون ألف جنيه لا غير) عند التوقيع على هذا العقد لانهار حسن النية والجدية في التعاقد ويعتبر هذا المبلغ ضمن الدفعات المشار إليها في البند السابق .

**سادس عشر -** اتفق الطرفان على ..... مساحة ٢١٠٠ م<sup>٢</sup> (مائة متر مربع) من المباني لتكون مسجداً خاصاً بالاتحاد ويساهم فيه الطرفان بنفس النسب المشار إليها في البند الخامس من هذا العقد

**سابع عشر -** تعتبر لائحة اتحاد الملاك السارية المفعول مكتملة لهذا العقد .

**ثامن عشر -** الاختصاص لمحاكم الجيزة .

**تاسع عشر -** تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**



## رابعاً : شركات الأموال

صيغة رقم (٧٥)

للعقد الابتدائي والنظام الأساسي

للمشركة المساهمة التي تنشأ طبقاً

لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (١)

عقد الشركة الابتدائي

أنه في يوم ..... الموافق .....

١- الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية -

العنوان .

٢ - .....

٣ - .....

### مادة (١)

اتفق الموقعون على هذا العقد على تأسيس شركة مساهمة  
مصرية بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام  
القوانين المعمول بها ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات  
التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون  
رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

### مادة (٢)

اسم هذه الشركة هو :

( يطلق عليها الغرض الذي قامت من أجل تحقيقه ) .

---

(١) المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ الذي وضع ضوابط وقيود لإنشاء شركات  
المصحافة والأقمار الصناعية وغيرها .

### مادة (٣)

غرض هذه الشركة هو :

.....  
ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوِل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

### مادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانوني في مدينة ..... ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في جمهورية مصر العربية أو في الخارج .

### مادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هي ..... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري .

### مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١) . وحدد رأس مال للشركة المصدر بمبلغ (٢) .

موزع على ..... سهم قيمة كل سهم ..... منها أسهم نقدية ..... أسهم تقابل حصصاً عينية .

### مادة (٣٠٠)

إذا دخلت في رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية .

---

(١) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون في تحديد رأس المال المرخص به .

(٢) يراعى أن يكون تحديد رأس المال بالجنبة المصري حتى ولو كان جزء منه مدفوعاً بعملة أجنبية .

الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس المال عبارة عن .....  
مقدمة من ..... بالشروط الآتية :

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها  
عقود المعارضة الآتى بيانها وبيان شروطها .

وكانت هذه الحصة فى تلك الفترة تغل الربح الآتى بيانه .....

وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتى بيانها .....

ومن المتفق عليه التخيير فى استيفاء الحصة المذكورة نقداً  
بالشروط الآتية :

وقد ردت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير  
الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورين تقريرهم الذى قدروا  
فيه الحصص على الوجه الآتى بيانه ..... نقداً ووافق عليه المؤسسون  
بجلسة .....

### مادة (٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد فى رأس المال بأسهم  
عدها ..... قيمتها ..... على النحو التالى :

وطرحت باقى الأسهم ومقدارها ..... سهماً وقيمتها .....  
بتاريخ ..... وتم الاكتتاب لدى بنك ..... والمرخص له بتلقى الاكتتابات .  
(تشطب إذا لم يكن هناك اكتتاب عام) .

الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
١ -			
٢ -			
٣ -			

اكتتاب عام / أو مساهمون آخرون .  
وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون ربح كامل القيمة الاسمية وقدره ..... ففى  
بنك ..... للسجل لدى البنك المركزى المصرى .  
وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى .

#### مادة (١٠)

(تشطب فى حالة عدم وجود حصص تأسيس )  
حصص التأسيس قد تقرر منحها إلى ..... مقابل التنازل للشركة  
عن الالتزام الممنوح له من الحكومة فى شأنه ..... أو مقابل الحقوق  
المعنوية الأتى بيانها :

وقد خصص للحصص المذكورة نسبة ..... من الأرباح بعد حجز  
الاحتياطى القانونى ووفاء ..... على الأقل بصفة ربح لرأس المال . وعقد  
حل الشركة وتصفيته لا يكون لأصحاب هذه الحصص أى نصيب فى  
فائض التصفية .

وللجمعية العامة بعد مضى سنة من تاريخ تأسيس الشركة الحق  
فى الغائها مقابل التعويض العادل والذى يتم تقديره على أساس .....

#### مادة (٨)

يتعهد الموقعون على هذا بالسعى فى الحصول على موافقة اللجنة  
المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات  
التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه على  
انشاء الشركة والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها . وفى  
هذا السبيل وكلوا عنهم .... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى  
واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال  
التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على  
نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق إلى مجلس إدارة الشركة .

#### مادة (٩)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى  
تم انفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصماً من حساب المصروفات  
العامة .

## مادة (١٠)

حرر هذا العقد بمدينة ..... بجمهورية مصر العربية .....  
سنة ..... ١٤ هجرية الموافق ..... سنة ..... ١٩ ميلادية من .....  
نسخة لكل من المتعاقدين نسخة ويأتى النسخ لتقديمها إلى الجهات المعنية  
لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس .

### التوقيعات

الاسم الثلاثي	الجنسية	الاقامة	التوقيع
١ -			
٢ -			
٣ -			
٤ -			
٥ -			
٦ -			
٧ -			

### النظام الأساسى للمشركة

#### الباب الأول

#### فى تأسيس الشركة

##### مادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر  
العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية  
بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩  
لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة مساهمة  
مصرية بالشروط المقررة فيما بعد :

##### مادة (٢)

اسم هذه الشركة هو ..... شركة مساهمة متمتعة بالجنسية  
المصرية .

### مادة (٣)

غرض هذه الشركة هو ..... ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

### مادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج .

### مادة (٥)

المدة المحدودة لهذه الشركة هى .... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

## الباب الثانى

## فى رأس مال الشركة

### مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة للرخص به بمبلغ ..... جنيهاً (١) .  
وحدد رأس مال الشركة للمصدر بمبلغ ..... جنيهاً موزع على ..... سهماً قيمة كل سهم (٢) ..... جنيهاً منها ..... أسهم نقدية و ..... أسهم مقابل حصص عينية .

### مادة (٧)

جميع أسهم الشركة اسمية وقد تم الاكتتاب فى رأس المال على النحو التالى :

- 
- (١) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تعديد رأس المال للرخص به مع مراعاة أحكام المادة ٦ من اللائحة التنفيذية .  
(٢) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد عن ألف جنيه .

الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	العملة التي تم بها الوفاء
١ -			
٢ -			
٣ -			
٤ - اكتتاب عام			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون (ربح) (١) القيمة الاسمية بالكامل للسهم عند الاكتتاب (٢) .

#### مادة (٨)

تستخرج الأسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذي قسائم وتعمل أرقاماً مسلسلّة ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس الإدارة وتختتم بخاتم الشركة .

ويجب أن يتضمن السهم على الأخص اسم الشركة وتاريخ قيدها بالسجل التجاري ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الأسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كويونات ذات أرقام مسلسلّة ومشمّلة أيضاً على رقم السهم .

#### مادة (٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقي قيمة كل سهم خلال ..... سنوات (٣)

(١) أو أكثر بحسب المفعول .

(٢) إذا كانت الشركة من شركات الاكتتاب العام تضاف عبارة « واكتتب المؤسسون وحدهم ... بما لا يقل عن نصف رأس المال المصدر أو ما يساوي (١٠٪) من رأس المال للرخص به » .

(٣) يحدد عدد السنوات بما لا يتجاوز العشرة .

على الأكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد وبالطريقة التى يعينها مجلس الإدارة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوماً على الأقل وتقييد المبالغ المدفوعة على شهادات الأسهم ، وكل سهم لم يؤشر عليه تأشيراً صحيحاً بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتماً تناوله .

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقى قيمة السهم ويتأخر أدائه عن الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع ..... % سنوياً من يوم استحقاقه بالإضافة إلى التعويضات المترتبة على ذلك .

ويحق لمجلس إدارة الشركة أن يقوم ببيع هذه الأسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسئوليته بلا حاجة إلى تنبيه أو إجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الإجراءات الآتية :

أ- اصدار المساهم المتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبين بسجلات الشركة ومضى ستين يوماً على ذلك .

ب- الاعلان فى إحدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات عن أرقام الأسهم التى تأخر أصحابها فى الوفاء بقيمتها .

ج- اخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد الجريدة أو الصحيفة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوماً على ذلك ، وشهادات الأسهم التى تباع بهذه الكيفية تُلغى حتماً على أن تسلم شهادات جديدة للمشتريين عوضاً عنها تحمل ذات الأرقام التى كانت على الشهادات القديمة .

ويخصص مجلس إدارة الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوباً للشركة من أصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت أسهمه على ما قد يوجد من الزيادة ويطالبه بالفرق عند حصول عجز . ولا يؤثر التجاء الشركة إلى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة على حقها فى الالتجاء إلى جميع ما تخوله القوانين من حقوق و ضمانات أخرى فى نفس الوقت أو فى وقت آخر .



## مادة (١٠)

تنتقل ملكية الأسهم بإثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لدى الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الأسهم وذلك بعد تقديم اقرار موقع عليه من المتنازل والمتنازل إليه بمراعاة الأحكام القانونية المقررة لتداول الأوراق المالية وللشركة الحق فى أن تطلب التصديق على توقيع الطرفين بإثبات أهليتهما بالطرق القانونية (١) .

وبالرغم من حصول التنازل وإثباته فى سجل الشركة يظل المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولين بالتضامن فيما بينهم ومع من تنازلوا إليهم عن المبالغ المتبقية من قيمة الأسهم المتنازل عنها إلى أن يتم سداد قيمة الأسهم وفى جميع الأحوال ينقضى التضامن بانقضاء سنتين من تاريخ إثبات التنازل فى السجل المشار إليه ، ويوقع اثنان من أعضاء مجلس الإدارة على الشهادات المثبتة لقيد الأسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبة لأيلولة الأسهم إلى الغير بالأرث أو الوصية يجب على الوارث أو الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار إليه ، وإذا كان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذاً لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك كله بعد تقديم المستندات الدالة على ذلك .

وفى جميع الأحوال يؤشر على السهم بما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت إليه .

## مادة (١١)

لا يلزم المساهم إلا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الأسهم من نفس النوع لنفس الالتزامات .

## مادة (١٢)

تترتب حتماً على ملكية السهم قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

---

(١) فى حالة إيراد نصوص فى النظام تتضمن قيوداً على تداول الأسهم فإنه يتعين مراعاة لحكام المواد من ١٢٩ - ١٤١ من اللائحة التنفيذية .

### مادة (١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة .

### مادة (١٤)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنيه بأية حجة كانت أن يطلبوا بوضع الأختام على دفاتر الشركة أو قراطينها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم إمكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت في إدارة الشركة ويجب عليهم في استعمال حقوقهم التحويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

### مادة (١٥)

كل سهم يخول الحق في حصة معادلة لحصة غيره من الأسهم من نفس النوع بلا تمييز في اقتسام الأرباح وفي ملكية موجودات الشركة عند التصفية (١) .

### مادة (١٦)

تدفع الأرباح المستحقة عن السهم لآخر مالك له مقيداً اسمه في سجل الشركة ويكون له وحده الحق في قبض للمبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في موجودات الشركة .

### مادة (١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٢٣ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية يجوز زيادة رأس مال الشركة بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية (٢) .

---

(١) مع مراعاة حقوق الأسهم الممتازة .

(٢) بالنسبة للأسهم الممتازة وحصص الأرباح وحصص التأسيس فإنه يكون -

## مادة (١٨)

في حالة زيادة رأس المال بأسهم نقدية ، يكون للمساهمين القدامى حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة كل بحسب عند الأسهم التي يمتلكها (١) ، (٢) وذلك بشرط مزاعة ما يكون للأسهم الممتازة من حقوق أولوية خاصة بها (٣) .

ويتم إخطار المساهمين القدامى بإصدار أسهم الزيادة - في حالة تقرير حقوق أولوية خاصة بهم - بالنشر أو بكتاب مسجل على حسب الأحوال طبقاً لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية ، مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوماً من فتح باب الاكتتاب .

## مادة (١٩)

في حالة زيادة رأس المال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التي يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهمين من ذات المرتبة في التمتع بهذه الحقوق (٤) .

---

= للمؤسسين النص عليها في النظام في حالة تقريرها وذلك في ضوء أحكام القانون ولائحته التنفيذية مع الاحاطة بأنه لا يجوز زيادة رأس المال بأسهم ممتازة إلا إذا كان النظام يرخس بذلك ابتداء .

(١) يجوز تحديد حقوق الأولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الأسبقية في الاكتتاب فقط ، أو تشمل بالإضافة لذلك الاعفاء من علاوة الاصدار أو جزء منها .

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات ، أن تطرح في أسهم الزيادة - كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

(٣) تشطب هذه الفقرة إذا لم يتضمن النظام بإنشاء أسهم ممتازة .

(٤) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح في أسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

## الباب الثالث

### فى السندات

#### مادة (٢٠)

مع مراعاة لحكام المواد من ٤٩ إلى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية للجمعية العامة أن تقرر إصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط إصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى سهم .

## الباب الرابع

### فى إدارة الشركة

#### الفصل الأول

### مجلس إدارة الشركة

#### مادة (٢١)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من عضو (أو من عضو) على الأقل و..... عضو على الأكثر) تعيينهم الجمعية العامة (١) ..... (٢)

(١) يشترط أن يكون العدد فردياً ولا يقل عن ثلاثة ، ويجوز النص على ضم  
عضوين على الأكثر لا يتوافر فيهم نصاب ملكيته لسهم الشركة .

(٢) إذا قرر النظام اشتراك العاملين فى عضوية مجلس الإدارة تضاف الفقرة  
الآتية :

« يكون من بينهم ( ..... ) عضواً ممن يعملون فى الشركة يختارهم العاملون  
بالشركة ممن يتوافر فيهم شروط العضوية » .

— أما إذا قرر النظام إنشاء سهم العمل مملوك لجميع العاملين بالشركة  
تضاف العبارة الآتية :

« يكون من بينهم ( ..... ) عضواً ممن يعملون فى الشركة يختارهم  
الجمعيات الخاصة بالعاملين من أصحاب السهم العمل على النحو المحدد  
باللائحة التنفيذية » .

ويشترط في كل منهم أن يكون مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها عن ..... (١) .

واستثناء من طريقة التعيين السابقة الذكر عين المؤسسون أول مجلس إدارة من ..... عضو هم :  
الاسم ..... الجنسية ..... السن .....

### مادة (٢٢)

يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات . غير أن مجلس الإدارة المعين في المادة السابقة يبقى قائماً بأعماله لمدة ..... سنوات (٢) .  
ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوي في مجلس الإدارة في استبدال من يمثل في المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .

### مادة (٢٣)

لمجلس الإدارة - إذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو الأصلي - أن يعين أعضاء في الراكز التي تخلو في أثناء السنة ويجب عليه إجراء هذا التعيين إذا نقص عدد أعضائه عن ..... عضو) .  
ويباشر الأعضاء المعينون على الوجه المبين في الفقرة السابقة العمل في الحال إلى أن ينعقد أول اجتماع للجمعية العامة فأما أن تقرر تعيينهم أو تعيين آخرين بدلاً عنهم .

### مادة (٢٤)

يعين المجلس من بين أعضائه رئيساً ويجوز تعيين نائب للرئيس ويحل محله أثناء غيابه وفي حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلس العضو الذي يقوم بأعمال الرئاسة مؤقتاً .

### مادة (٢٥)

يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو أكثر

---

(١) بشرط ألا تقل قيمتها الاسمية عن خمسة آلاف جنيه .

(٢) لا يجوز أن تزيد المدة على خمس سنوات .

ويحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته كما يكون له أن يؤلف من بين أعضائه لجنة أو أكثر يتمتعها بعض اختصاصاته أو يعهد بمراقبة سير العمل بالشركة وتنفيذ قرارات المجلس .

#### مادة (٢٦)

يعقد مجلس الإدارة جلساته فى مركز الشركة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضائه ، ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة ..... مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضاً أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون جميع أعضائه حاضرين أو ممثلين فى الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع فى مصر .

#### مادة (٢٧)

لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه عند الضرورة فى المجلس أحد زملائه وفى هذه الحالة يكون لهذا العضو صوتان ويجب أن يكون النائب عن العضو المصرى (مصرياً) ولا يجوز أن ينيب عضو مجلس الإدارة عن أكثر من عضو واحد وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد أصوات المنيبين على ثلث عدد أصوات الحاضرين .

#### مادة (٢٨)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره ..... عضو (ثلاثة على الأقل) .

#### مادة (٢٩)

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية ..... عضو (يجوز النص على نصاب معين فى بعض الموضوعات) .

#### مادة (٣٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ١٦ إلى ١٠١ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة

المشار إليه وأحكام لائحته التنفيذية لمجلس الإدارة لوسع سلطة لإدارة الشركة فيما عدا ما احتفظ به صراحة نظام الشركة (١) للجمعية العامة ويدون تحديد لهذه السلطة يجوز له مباشرة جميع التصرفات ووضع اللوائح المتعلقة بالشئون الإدارية والمالية وشئون العاملين ومعاملتهم المالية ، كما يضع المجلس لائحة خاصة بتنظيم أعماله واجتماعاته وتوزيع الاختصاصات والمسئوليات .

### مادة (٣١)

يمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة أمام القضاء والغير .

### مادة (٣٢)

يملك حق التوقيع (٢) عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين وكل عضو آخر ينتدبه المجلس لهذا الغرض .

ولمجلس الإدارة الحق في أن يعين عدة مديرين أو وكلاء مفوضين وأن يخولهم أيضاً حق التوقيع عن الشركة مندوبين أو مجتمعيين .

### مادة (٣٣)

لا يتحمل أعضاء مجلس الإدارة بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حدود وکالتهم بآلية مسئولية فيما يتعلق بالتزامات الشركة .

### مادة (٣٤)

تتكون مكافأة مجلس الإدارة من النسبة للنوية المنصوص عليها في المادة (٥٧) من النظام ومن بدل الحضور الذي تحدد الجمعية العامة قيمته كل سنة .

---

(١) يجوز النص على اختصاص الجمعية العامة بموضوعات معينة إذا رُئى إخراجها من اختصاص مجلس الإدارة .

(٢) يجوز أن يتضمن النظام تنظيماً آخر لحق التوقيع .

## الفصل الثانى

### اللجنة الإدارية المعاونة (١)

#### مادة (٣٥)

يشكل مجلس إدارة الشركة لجنة إدارية معاونة من العاملين .  
وتختص اللجنة المذكورة بدراسة كافة الموضوعات المتعلقة بدراسة برامج العمالة بالشركة مع مراعاة الإدارة الاقتصادية السليمة وكذلك كل ما يتعلق بشئون العاملين وبرامج وخطط وقواعد تحديد الأجور والمرتبات فضلاً عن الموضوعات التى تحال إليها من مجلس الإدارة أو عضو مجلس الإدارة المنتخب . وترفع اللجنة توصيتها ونتائج دراستها إلى مجلس الإدارة .  
ويحضر رئيس اللجنة اجتماعات مجلس الإدارة ويكون له صوت معدود فى المناوبات .

#### مادة (٣٦)

تعين اللجنة من بين أعضائها رئيساً وفى حالة غيابه تعين العضو الذى يقوم بأعمال الرئاسة مؤقتاً .  
ويحضر اجتماعات اللجنة عضو مجلس الإدارة المنتخب أو من يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة ، وعدد من المديرين المسئولين بالشركة يختارهم مجلس الإدارة دون أن يكون لهم صوت معدود فى المناوبات .

#### مادة (٣٧)

يتولى مجلس الإدارة وضع قواعد وشروط اختيار أعضاء اللجنة الإدارية المعاونة ومدة العضوية وطريقة التجديد ونظام عملها ومكانة

---

(١) إننا لم يتضمن النظام طريقة من طرق إشراك العاملين فى مجلس الإدارة المنصوص عليهما فى المادتين ٢٥١ ، ٢٥٢ من اللائحة التنفيذية تعين أن يتضمن النظام النصوص المبينة فى هذا الفصل .



أعضائها وتجتمع اللجنة مرة على الأقل كل شهرين ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا إذا حضره ثلث عدد الأعضاء على الأقل ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذى منه الرئيس أو من يقوم مقامه .

### مادة (٣٨)

تضع اللجنة تقريراً سنوياً خلال السنة المالية للشركة يعرض على مجلس الإدارة توضح فيه الموضوعات التى أحيلت إليها وما أوصت به فى شأنها واقتراحاتها التى ترى عرضها على المجلس والتى يؤدى الأخذ بها إلى تحقيق مصلحة الشركة .

## الباب الخامس فى الجمعية العامة

### مادة (٣٩)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها إلا فى ...  
المدينة التى بها مركز الشركة .

### مادة (٤٠)

لكل مساهم الحق فى حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق  
الأصالة أو الانابة .

ولا يجوز للمساهم من غير أعضاء مجلس الإدارة أن ينيب عنه أحد  
أعضاء مجلس الإدارة فى حضور الجمعية العامة .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة فى توكيل كتابى وأن يكون  
الوكيل مساهماً ولا يكون لأى مساهم من غير الأشخاص الاعتباريين  
بوصفه أصيلاً أو نائباً عن الغير أو بالصفتين معاً عدد من الأصوات  
يجاوز ( ..... ) من عدد الأصوات المقررة لأسهم الحاضرين (١) .

---

(١) يجوز النص على تحديد الحد الأقصى لعدد الأصوات المقررة ، أو الحد  
الأقصى لما يحمله الوكيل من أسهم .

ويجب أن يكون مجلس الإدارة ممثلاً في الجمعية العامة بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته ، وذلك في غير الأحوال التي ينقص فيها عدد أعضاء مجلس الإدارة عن ذلك ولا يجوز تخلف أعضاء مجلس الإدارة عن حضور الاجتماع بغير عذر مقبول (١) .

وفي جميع الأحوال لا يبطل الاجتماع إذا حضره ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة على الأقل يكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أحد الأعضاء المنتخبين للإدارة ، وذلك إذا توافر للاجتماع الشروط الأخرى التي يتطلبها القانون واللائحة التنفيذية .

#### مادة (٤١)

يجب على المساهمين الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أن يثبتوا أنهم أودعوا أسهمهم في مركز الشركة أو في أحد البنوك ... قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام كاملة على الأقل .

ولا يجوز قيد أي نقل للملكية الأسهم في سجل الشركة من تاريخ نشر الدعوة للاجتماع إلى انقضاء الجمعية العامة .

#### مادة (٤٢)

تتعقد الجمعية العامة للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة في الزمان والمكان اللذين يحددهما إعلان الدعوة ، وذلك خلال الستة الشهور (على الأكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

ومجلس الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا طلب إليه ذلك مراقب الحسابات ، أو عدد من المساهمين يمثل ٥ ٪ من رأس مال الشركة على الأقل ، بشرط أن يوضحوا أسباب الطلب وأن يودعوا أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انقضاء الجمعية .

---

(١) حدد النسبة بواسطة الجمعية التأسيسية للشركة .

ولمراقب الحسابات أو الجهة الإدارية المختصة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد في الأحوال التي يتراخى فيها مجلس الإدارة عن الدعوة، على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقق الواقعة ، أو بدء التاريخ الذي يجب فيه توجيه الدعوة إلى الاجتماع .

كما يكون للجهة الادارية المختصة أن تدعو الجمعية العامة إذا نقص عدد اعضاء مجلس الإدارة عن الحد الأدنى الواجب توافره لصحة انعقاده . أو امتنع الأعضاء المكملين لذلك الحد عن الحضور وفي جميع الأحوال تكون مصاريف الدعوة على نفقة الشركة .

### مادة (٤٣)

تتعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الأخص فيما يأتى :

- أ- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وعزلهم .
- ب- مراقبة أعمال مجلس الإدارة والنظر في اخلائه من المسئولية .
- ج- المصادقة على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .
- د- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة .
- هـ- الموافقة على توزيع الأرباح وتحديد مكافأة وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .
- و- تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه .
- ز- كل ما يرى مجلس الإدارة أو الجهة الإدارية المختصة أو للمساهمين الذين يملكون ٥ ٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة .

### مادة (٤٤)

على مجلس الإدارة أن يعد عن كل سنة مالية - في موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة اشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها - ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالي في ختام السنة

ناتها ، وذلك كله طبقاً للأوضاع والشروط والبيانات التي حددتها اللائحة التنفيذية للقانون .

ويجب على مجلس الإدارة أن ينشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر و خلاصة وأقية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

ويجوز الاكتفاء بإرسال نسخة من الأوراق المبينة في الفقرة الأولى (١) إلى كل مساهم بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

#### مادة (٤٥)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين في صحيفتين يوميتين على أن يتم النشر في المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الأقل من تاريخ نشر الاخطار الأول .

ويجوز (٢) الاكتفاء بإرسال اخطار الدعوة إلى المساهمين على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل أو بتسليم الاخطار للمساهمين باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر أو يخطر به المساهمين على النحو الوارد في المادتين ٤٥ ، ٤٦ إلى الإدارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات في نفس الوقت الذي يتم فيه النشر أو الإرسال إلى المساهمين .

#### مادة (٤٦)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ... على الأقل (٣) . فإذا لم يتوافر الحد الأدنى في الاجتماع

---

(١) جوازية .

(٢) يقتصر فقط على الشركات التي لم تطرح أسهمها للاكتتاب العام .

(٣) ربع رأس المال على الأقل وبشرط ألا يجاوز نصف رأس المال .

الأول ، وجب دعوة الجمعية العامة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول .

ويجوز الاكتفاء بالدعوة إلى الاجتماع الأول إذا حدد فيها موعد الاجتماع الثاني (١) .

ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه .  
وتصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع (٢) .

### مادة (٤٧)

تخصص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتي :

أ- لا يجوز زيادة التزامات المساهمين ويقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق المساهم الأساسية التي يستعدها بصفته شريكاً .

ب- يجوز إضافة أغراض مكملة أو مرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الأصلي ولا يجوز تغيير الغرض الأصلي إلا لأسباب توافق عليها اللجنة المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون .

ج- يكون للجمعية العامة غير العادية النظر في إطالة أمد الشركة أو تقصيره أو حلها قبل موعدها أو تغيير نسبة الخسارة التي يترتب عليها حل الشركة اجبارياً أو إجماعاً للشركة .

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الإدارة أن يبادر إلى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة أو استمرارها .

### مادة (٤٨)

مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على

---

(١) جوازية .

(٢) إلا إذا اشترط النظام أغلبية خاصة في إصدار القرارات .

## الجمعية العامة غير العادية الأحكام الآتية :

أ- تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناءً على دعوة مجلس الإدارة ، وعلى المجلس توجيه الدعوة إذا طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يمثلون ١٠٪ من رأس المال على الأقل لأسباب جدية ويشترط أن يودع الطالبون أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انقضاء الجمعية ، وإذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطالبين أن يتقدموا إلى الجهة الإدارية المختصة التي تتولى توجيه الدعوة .

ب- لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال (على الأقل) ، فإذا لم يتوافر الحد الأدنى في الاجتماع الأول وجهت دعوة الجمعية إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول ، ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال (على الأقل) .

ج- تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه أو حل الشركة قبل الميعاد أو تغيير الغرض الأصلي أو اندماجها ، فيشترط لصحة القرار في هذه الأحوال أن يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع .

## مادة (٤٩)

لا يجوز للجمعية العامة للمدولة في غير المسائل المدرجة في جدول الأعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق المدولة في الوقائع الخطيرة التي تتكشف أثناء الاجتماع .

ومع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية والمادة ٥٢ من هذا النظام تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة

ملزمة لجميع المساهمين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذى صدرت فيه هذه القرارات أو غائبين أو مخالفين ، وعلى مجلس الإدارة تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

### مادة (٥٠)

تسجل أسماء الحاضرين من المساهمين فى سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما إذا كان بالأصلالة أو بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعى الأصوات .

ويكون لكل مساهم يحضر لاجتماع الجمعية العامة الحق فى مناقشة الموضوعات المدرجة فى جدول الأعمال ، واستجواب أعضاء مجلس الإدارة ومراقبى الحسابات بشأنها .

ويشترط تقديم الأسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام على الأقل فى مركز إدارة الشركة بالبريد المسجل أو باليد مقابل إيصال .

ويجب مجلس الإدارة على أسئلة المساهمين واستجواباتهم بالقدر الذى لا يعرض مصلحة الشركة أو المصلحة العامة للضرر ، وإذا رأى المساهم أن الرد غير كاف لاحتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

ويكون التصويت فى الجمعية العامة ... (١) ، ويجب أن يكون التصويت بطريقة سرية إذا كان القرار يتعلق بانتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو بعزلهم أو بإقامة دعوى المسئولية عليهم ، أو إذا طلب ذلك رئيس مجلس الإدارة أو عدد من المساهمين يمثل عشر الأصوات الحاضرة فى الاجتماع على الأقل .

ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك فى التصويت على قرارات الجمعية العامة فى شأن تحديد رواتبهم ومكافأتهم أو إبراء ذمتهم وإخلاء مسئوليتهم عن الإدارة .

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فإذا لم يعينها فإنها تتم بالطريقة التى يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

## مادة (٥١)

يحرر محضر اجتماع يتضمن إثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك إثبات حضور ممثلى الجهات الإدارية أو للممثل القانونى لجماعة حملة السندات كما يتضمن خلاصة وافية لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل ما يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التى اتخذت فى الجمعية وعدد الأصوات التى وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب المساهمون إثباته فى المحضر .

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كل جلسة فى سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعا الأصوات ومراقب الحسابات .

ويجب إرسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الإدارية المختصة خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها .

## مادة (٥٢)

مع عدم الإخلال بحقوق الغير حسنئى النية يقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة بالمخالفة لأحكام القانون أو نظام الشركة .

وكذلك يجوز إبطال كل قرار يصدر لصالح فئة معينة من المساهمين أو للاضرار بهم ، أو لجلب نفع خاص لأعضاء مجلس الإدارة أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة .

ولا يجوز أن يطلب الإبطال فى هذه الحالة إلا المساهمون الذين اعترضوا على القرار فى محضر الجلسة أو الذين تغيّبوا عن الحضور بسبب مقبول ، ويجوز للجهة الإدارية المختصة أن تنوب عنهم فى طلب الإبطال إذا تقدموا بأسباب جدية .

ويترتب على الحكم بالإبطال اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة إلى جميع المساهمين وعلى مجلس الإدارة نشر ملخص الحكم بالإبطال فى إحدى الصحف اليومية وفى صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى الإبطال بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .



## الباب السادس فى مراقب الحسابات

### مادة (٥٣)

مع مراعاة احكام المواد من ١٠٢ الى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات لو اكثر ممن تتوافر فى شأنهم الشروط المنصوص عليها فى قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة تعيينه الجمعية العامة وتقدر اتعابه .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد / ..... للقيم فى ..... مراقباً أول الشركة .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلاً عن مجموع المساهمين ولكل مساهم اثناء عقد الجمعية العامة ان يناقش تقرير المراقب وان يستوضحه عما ورد به .

## الباب السابع سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

### مادة (٥٤)

تبتدى السنة المالية للشركة من ..... وتنتهى فى ..... من كل سنة على ان السنة الأولى تشمل للمدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى ..... من السنة التالية .

### مادة (٥٥)

على مجلس الإدارة أن يعد كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العمومية للمساهمين خلال ( ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية

بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

وعلى المجلس أيضاً أن يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالي في ختام السنة ذاتها .

### مادة (٥٦)

توزع أرباح الشركة الصافية سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ..... من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانونى (٥٪ على الأقل) ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدر ( يوازى ..... من رأس مال الشركة المصدر ) نصف رأس المال) ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ..... (١) .  
ويكون للعاملين نصيب في الأرباح التى يتقرر توزيعها نقداً فى حدود ..... ٪ بشرط الا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين (٢) ، (٣) .

٢- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ..... (٥٪ على الأقل) للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم وللعاملين.

على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية .

---

(١) يجوز أن ينص نظام الشركة على تجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التى يحددها النظام .

(٢) لا يجوز أن تقل النسبة ١٠٪ من الأرباح .

(٣) كما يجوز للنظام أن يقرر للعاملين نسبة أكبر من ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على ١٠٪ فى حساب خاص يستثمر لصالح العاملين ، يجوز توزيع مبالغ منه على العاملين فى السنوات التى لا تتحقق فيها أرباح بسبب خارج عن إرادة الشركة أو استخدامه فى مشروعات لخدمة العاملين .

٢- ويخصص بعدما تقدم ..... (عشرة في المائة على الأكثر) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة .

٤- ويوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (في الحدود والنسب المقررة في هذا النظام) كحصة اضافية في الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يكون به احتياطي غير عادي أو مال استهلاك غير عادي .

#### مادة (٥٧)

يستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون لوفى بمصالح الشركة .

#### مادة (٥٨)

تدفع الأرباح إلى المساهمين في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة بشرط ألا تتجاوز شهراً من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

### الباب الثامن

### في المنازعات

#### مادة (٥٩)

لا يترتب على أي قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى للمسئولية المدنية ضد أعضاء مجلس الإدارة بسبب الأخطاء التي تقع منهم في تنفيذ مهمتهم وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات فتسقط هذه الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على تقرير مجلس الإدارة .

ومع ذلك فإن كان الفعل المنسوب إلى أعضاء مجلس الإدارة يكون جنائية أو جنحة فلا تسقط الدعوى إلا بسقوط الدعوى العمومية .

#### مادة (٦٠)

مع عدم الاخلال بحقوق المساهمين المقررة قانوناً لا يجوز رفع المنازعات التي تمس المصلحة العامة والمشاركة للشركة ضد مجلس

الإدارة أو ضد واحد أو أكثر أعضائه إلا باسم مجموع المساهمين ويمقتضى قرار من الجمعية العامة .

وعلى كل مساهم يريد إثارة نزاع من هذا القبيل أن يخطر بذلك مجلس الإدارة قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الأقل ويجب على المجلس أن يدرج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

## الباب التاسع فى حل الشركة وتصفيته

### مادة (٦١)

فى حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء أجلها إلا إذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

### مادة (٦٢)

مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

تعين الجمعية العامة مصفياً أو أكثر وتحدد أتعابهم ويكون المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم .

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة أو بطلانها تبين المحكمة المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم .

ولا ينتهى عمل المصطفى بوفاء الشركاء أو إشهار إفلاسهم أو أعسارهم أو بالحجر عليهم ولو كان مصفياً من قبلهم .

وتنتهى وكالة مجلس الإدارة بتعيين المصفين .

أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم إخلاء عهدة المصفين .

## الباب العاشر أحكام ختامية

### مادة (٦٣)

تخصم المصاريف والأتعاب المدفوعة في سبيل تأسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

### مادة (٦٤)

تسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم الشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا النظام .

### مادة (٦٥)

يودع هذا النظام وينشر طبقاً للقانون .

## صيغة رقم (٧٦)

# للعقد الابتدائي والنظام الأساسي لشركة التوصية بالأسهم التي تنشأ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

### عقد الشركة الابتدائي

انه في يوم ..... الموافق .....

فيما بين الموقعين أدناه :

(١) الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية -  
العنوان .

(بيان صفة الشريك متضامن - موسى) .

(٢) .....

(٣) .....

### مادة (١)

اتفق الموقعون على هذا العقد على تأسيس شركة توصية بالأسهم  
بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام القوانين  
العمول بها ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية  
بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩  
لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

### مادة (٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو :

(ضرورة أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء  
الشركاء المتضامنين دون غيرهم) .

### مادة (٣)

غرض هذه الشركة هو :

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوده مع الشركاء وغيرها التى تزاوّل أعمال شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج .

كما يجوز لها أن تنمىج فى الهيئات المسالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

### مادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ..... ويجوز أن يكون لها فروع أو مكاتب أو توكيلات فى جمهورية مصر العربية أو فى الخارج .

### مادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى ..... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

وكل اطالة لمدة الشركة يجب أن توافق عليها اللجنة المخصوص عليها فى المادة ١٨ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه .

### مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١) .

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ (٢) .

موزع على ..... سهم وحصة قيمة كل منها ..... أسهم نقدية

---

(١) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

(٢) يراعى أن يكون تحديد رأس المال بالجنيه المصرى حتى ولو كان جزء منه مدفوعاً بعملة أجنبية .

و ..... أسهم تقابل حصصاً عينية ..... وتمثل حصة الشركاء  
للتضامنين ..... حصة ..... بمبلغ .....

### مادة ( ... )

إذا دخلت في رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية :  
الحصة العينية التي دخلت في تكوين رأس المال عبارة عن .....  
مقدمة من ..... وبالشروط الآتية .....  
وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها  
عقود للمعاوضة الآتية بيانها وبيان شروطها .....  
وكانت هذه الحصة في تلك الفترة تفل الربح الآتية بيانها .....  
وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتية بيانها :  
ومن المتفق عليه التخيير في استيفاء الحصة المذكورة نقداً  
بالشروط الآتية :

وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير  
الصحيح لهذه الحصص وقدر الخبراء المذكورين تقريرهم الذي قدروا  
فيه الحصص على الوجه الآتية بيانها ..... نقداً ووافق عليه المؤسسون  
عليه بجلسة .....

### مادة (٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد في رأس مال الشركة  
بأسهم وحصص عددها ..... قيمتها ..... على النحو التالي :  
وطرحت باقى الأسهم ومقدارها ..... سهماً وقيمتها .....  
للاكتتاب العام بموافقة الهيئة العامة لسوق المال بتصريح رقم .....  
بتاريخ ..... وتم الاكتتاب لدى بنك ..... المرخص له بطلاق  
الاكتتابات .

(تشطب إذا لم يكن هناك اكتتاب عام) .



الاسم والجنسية	عدد الأسهم أو الحصص	القيمة الاسمية	العملة التي تم بها الوفاء
الشركاء المتضامون			
١ -			
٢ -			
الشركاء الموصون			
٣ -			

وتبلغ نسبة مشاركة الجانب المصرى .

وقد دفع المكتتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره .....  
بنك ..... المسجل لدى البنك المركزى المصرى .  
وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى .

#### مادة (٨)

يتعهد الموقعون على هذا العقد بالسمى فى الحصول على موافقة  
اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة  
وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة على  
انشاء الشركة والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لانمام تأسيسها . وفى  
هذا السبيل وكلوا عنهم ..... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى  
واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وانخال  
التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على  
نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق والأوراق إلى مجلس إدارة  
الشركة .

#### مادة (٩)

تلتزم الشركة بإناء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى  
تم انفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصماً من حساب المصروفات  
العامه .

## مادة (١٠)

حرر هذا العقد بمدينة ..... بجمهورية مصر العربية فى .....  
سنة ..... ١٤ هجرية الموافق سنة ..... ١٩ ميلادية من ..... نسخة  
لكل من المتعاقدين نسخة وباقى النسخ لتقديمها إلى الجهات المعنية  
لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس .

### التوقيعات

الاسم الثلاثى والصفة	الجنسية	الاقامة	التوقيع
١ - متضامن			
٢ - موصى			
٣ -			
٤ -			
٥ -			
٦ -			
٧ -			

## النظام الأساسى للشركة

### الباب الأول

### فى تأسيس الشركة

#### مادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر  
العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية  
بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩  
لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة توصية  
بالأسهم بالشروط المقررة فيما بعد :

## مادة (٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو ..... شركة توصية بالأسهم (١) .

## مادة (٣)

غرض هذه الشركة ..... (٢) .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

## مادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ..... ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج .

## مادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى ..... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

## الباب الثانى

### فى رأس مال الشركة

## مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ..... جنيه (٣) .

---

(١) يجب أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم .

(٢) لا يجوز أن تتولى أعمال التأمين أو أعمال البنوك أو الاسفار أو تطلق الودائع أو استثمار الأموال لأغساب الغير .

(٣) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ..... جنيهاً موزع على ..... سهماً ..... حصة قيمة كل منها (١) ..... جنيهاً منها ..... أسهم نقدية وحصص أو أسهم حصة ..... بمبلغ .

### مادة (٧)

جميع حصص وأسهم الشركة اسمية وقد تم الاكتتاب في رأس المال على النحو التالي :

الاسم والجنسية	عدد الأسهم أو الحصص	القيمة الاسمية	العملة التي تم بها الوفاء
الشركاء المتضامنين			
١ -			
٢ -			
الشركاء الموصون			
٣ -			
٤ - اكتتاب عام			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون (ربح) (٢) القيمة الاسمية للسهم بالكامل عند الاكتتاب (٣) ..... الحصص .

### مادة (٨)

تستخرج الأسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذى قسائم

(١) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه .

(٢) أو أكثر بحسب للشروع .

(٣) إذا كانت الشركة من شركات الاكتتاب العام تضاف عبارة واكتتب المؤسسون وحدهم به ..... بما لا يقل عن نصف رأس المال المصدر أو ما يساوى ١٠٪ من رأس المال المرخص به .

وتعطى أرقاماً مسلسلّة ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس المراقبة وتختتم بخاتم الشركة .

ويجب أن يتضمن السهم على الأخص اسم الشركة وتاريخ قيدها بالسجل التجارى ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الأسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كويونات ذات أرقام مسلسلّة ومشمّلة أيضاً على رقم السهم .

ويسرى على الحصة ما يسرى على السهم .

### مادة (٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقي قيمة كل سهم وحصة خلال ..... (١) سنوات على الأكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد والطريقة التى يعينها مجلس المراقبة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوماً على الأقل وتقييد المبالغ المدفوعة على شهادات الأسهم ، وكل سهم لم يؤشر عليه تأشيراً صحيحاً بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتماً تناوله .

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقي قيمة السهم ويتأخر أداؤه عن الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع ..... % سنوياً من يوم استحقاقه بالإضافة إلى التعويضات المترتبة على ذلك ، ويحق لمجلس المراقبة أن يقوم ببيع هذه الأسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى نعمته وتحت مسؤوليته بلا حاجة إلى تنبيه أو إجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الإجراءات الآتية :

١- اعذار المساهم للتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبين بسجلات الشركة ومضى ستين يوماً على ذلك .

---

(١) يحدد عدد السنوات بما لا يجاوز العشرة .

ب- الاعلان فى إحدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات عن  
أرقام الأسهم التى تأخر أصحابها فى الوفاء بقيمتها .

ج- أخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد  
الجريدة أو الصحيفة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوماً على  
ذلك ، وشهادات الأسهم التى تباع بهذه الكيفية لفى حتماً على أن تسلم  
شهادات جديدة للمشتريين عوضاً عنها تحمل ذات الأرقام التى كانت  
على الشهادات القديمة .

ويخصص مدير الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوباً للشركة من  
أصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت أسهمه على ما  
قد يوجد من الزيادة ويطلبه بالفرق عند حصول عجز .

ولا يؤثر التجاء الشركة إلى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة  
على حقها فى الالتجاء إلى جميع ما تخوله القوانين من حقوق وضمائن  
أخرى فى نفس الوقت أو فى أى وقت آخر .

#### مادة (١٠)

تنتقل ملكية الأسهم بإثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لدى  
الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الأسهم وذلك بعد تقديم اقرار  
موقع عليه من المتنازل والمتنازل إليه بمراعاة الأحكام القانونية المقررة  
لتداول الأوراق المالية وللشركة الحق فى أن تطلب التصديق على توقيع  
الطرفين بإثبات أهليتها بالطرق القانونية (١) .

وبالرغم من حصول التنازل وإثباته فى سجل الشركة يظل  
المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولون بالتضامن فيما  
بينهم ومع من تنازلوا إليهم عن المبالغ المتبقية من قيمة الأسهم المتنازل  
عنها إلى أن يتم سداد قيمة الأسهم وفى جميع الأحوال ينقضى التضامن  
بانقضاء سنتين من تاريخ إثبات التبادل فى السجل المشار إليه ، ويوقع

---

(١) فى حالة إيراد نصوص فى النظام تتضمن قيوداً على تداول الأسهم فإنه  
يتعين مراعاة أحكام المواد من ١٢٩ - ١٤١ من اللائحة التنفيذية .

اثنان من أعضاء مجلس المراقبة على الشهادات المثبتة لقيد الأسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبة لأيلولة الأسهم إلى الغير بالارث أو الوصية يجب على الوارث أو الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار إليه وإذا كان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذاً لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك كله بعد تقديم المستندات الدالة على ذلك .

وفى جميع الأحوال يؤشر على السبب بما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت إليه .

### مادة (١١)

لا يلزم المساهم إلا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الأسهم للالتزامات متساوية .

أما الشركاء المتضامنون أصحاب الحصص يسألون عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة .

### مادة (١٢)

ترتب حتماً على ملكية السهم أو الحصة قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

### مادة (١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة مع مراعاة لحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

### مادة (١٤)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنه بأية حجة كانت أن يطالبوا بوضع الاختتام على نفاتر الشركة أو قراطيسها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم إمكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت فى إدارة الشركة ويجب عليهم فى استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

### مادة (١٥)

كل سهم أو حصة يخول الحق في نصيب معادل لنصيب غيره من الأسهم من نفس النوع بلا تمييز في اقتسام الأرباح وفي ملكية موجودات الشركة عند التصفية .

### مادة (١٦)

تدفع الأرباح للمستحقة عن الأسهم والحصص لآخر مالك لها مقيد اسمه في سجل الشركة ويكون له وحده الحق في قبض اللبالب المستحقة عن السهم سواء كانت حصصاً أو نصيباً في موجودات الشركة .

### مادة (١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٢٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ، يجوز زيادة رأس مال الشركة بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية (١) .

### مادة (١٨)

في حالة زيادة رأس المال بأسهم يتم الاكتتاب فيها نقداً ، يكون للمساهمين القدامى وأصحاب الحصص حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة كل بحسب عدد الأسهم أو الحصص التي يمتلكها (٢) ، (٣) ،

---

(١) بالنسبة للأسهم الممتازة وحصص الأرباح وحصص التأسيس فإنه يكون للمؤسسين النص عليها في النظام في حالة تقريرها وذلك في ضوء أحكام القانون ولائحته التنفيذية مع الإحاطة بأنه لا يجوز زيادة المال بأسهم ممتازة إلا إذا كان النظام يرخص بذلك ابتداء .

(٢) يجوز تحديد حقوق الأولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الأسبقية في الاكتتاب فقط ، أو تشمل بالإضافة لذلك الاعفاء من علاوة الإصدار أو جزء منها .

(٣) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات ، أن -



وذلك بشرط مراعاة ما يكون للأسهم الممتازة من حقوق أولوية خاصة بها (١) .

ويتم إخطار المساهمين القدامى بإصدار أسهم الزيادة - في حالة تقرير حقوق أولوية خاصة بهم - بالنشر أو بكتاب مسجل على حسب الأحوال طبقاً لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوماً من فتح باب الاكتتاب .

### مادة (١٩)

في حالة زيادة رأس المال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التي يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهمين من ذات المرتبة في التمتع بهذه الحقوق (٢) .

## الباب الثالث

### في السندات

### مادة (٢٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ٤٩ إلى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليها ، ولائحته التنفيذية للجمعية العامة أن تقرر إصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط إصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى أسهم .

---

- تطرح أسهم الزيادة - كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

(١) تشطب هذه الفقرة إذا لم يتضمن النظام بإنشاء أسهم ممتازة .

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح أسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

## الباب الرابع فى إدارة الشركة الفصل الأول المدير أو المديرون مادة (٢١)

يتولى إدارة الشركة السيد / ..... المقيم ..... (١) بصفته الشريك المتضامن ، ومسئوليته مسئولية غير محدودة عن التزامات الشركة (٢) .

وللمدير (والمديرين) فى سبيل الإدارة أوسع السلطات التى تستلزمها إدارة الشركة ، وتمثيل الشركة أمام القضاء أو الغير والتوقيع عنها مجتمعين أو منفردين والتصرف والتعاقد فى كل ما يتعلق بأمر الشركة ..... وذلك كله فيما عدا ما احتفظ به النظام للجمعية العامة أو لمجلس المراقبة (٣) وهو مسئول أمام الغير وأمام باقى الشركاء ، وليس للشركاء الموصين أى تدخل فى الإدارة ومسئوليتهم محصورة فى حدود قيمة أسهمهم المدفوعة فى رأس مال الشركة .

وللمدير الاستعانة بمن يرى من الفنيين والإداريين وتفويضهم فى بعض اختصاصاتهم على أن يكون المدير مسئولاً شخصياً عن أعمال هؤلاء معاونيه .

## مادة (٢٢)

تحدد مكافأة الشريك المدير (أو الشركاء المديرين) بمبدأ ..... .

- 
- (١) إذا كانت الإدارة لأكثر من مدير تعدل الصياغة على هذا النحو ويراعى تعدد سلطاتهم مجتمعين أو منفردين ، وفقاً لما يتفق عليه .
- (٢) يشترط فى كل الأحوال فى المدير الوحيد أو المديرين المتعددين أن يكونوا من بين الشركاء المتضامنين .
- (٣) يجوز اخراج بعض الاختصاصات من سلطات المدير إلى مجلس المراقبة أو للجمعية العامة ، ويستحسن تفصيل اختصاصات المدير .

سنوياً أو بنسبة ..... % من الأرباح الصافية على النحو المنصوص عليه في المادة (٥١) من هذا النظام .

ويجوز للجمعية العامة تقرير بدلات انتقال واستقبال بما لا يجاوز ( ..... ) .

### مادة (٢٣)

لا يجوز للمدير أن يعمل في أي عمل تجاري يتعارض مع نشاط هذه الشركة ، كما لا يجوز له مباشرة أي عمل يترتب عليه الاختصاص مما تتطلبه إدارة الشركة من وقت وجهد .

### مادة (٢٤)

لا يترتب على وفاة المدير أو تخليه عن الإدارة باختياره أو بغير اختياره لأي سبب من الأسباب أن تعتبر الشركة منحلة بل تستمر قائمة ولجلس المراقبة أن يعين مديراً مؤقتاً للشركة يتولى أعمال الإدارة العاجلة إلى أن تنعقد الجمعية العامة لاختيار مدير للشركة ، ويجب على المدير المؤقت دعوة الجمعية العامة للانعقاد خلال شهر من تعيينه .

ولا يكون المدير المؤقت مسئولاً إلا عن تنفيذ وظيفته فقط .

وإذا كانت الإدارة لأكثر من مدير وتوفى أحدهما أو تخلى عن الإدارة يستمر المدير الآخر في تولي الإدارة بمفرده إلى حين انعقاد الجمعية العامة وتعيين مديراً بدلاً ممن انتهت إدارته .

## الفصل الثاني

### مجلس المراقبة

### مادة (٢٥)

يكون للشركة مجلس مراقبة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل (أو من ..... عضو) الأقل و ..... عضو على الأكثر) تعيينهم الجمعية العامة ..... (١) من المساهمين غير المديرين .

---

(١) يشترط أن يكون العدد فردياً ولا يقل عن ثلاثة .

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين المؤسسون أو  
مجلس للمراقبة من ..... عضواً هم :  
الاسم ..... الجنسية ..... السن .....

### مادة (٢٦)

يعين أعضاء مجلس المراقبة لمدة ثلاث سنوات . غير أن مجلس  
المراقبة المعين في المادة السابقة يبقّى قائماً بأعماله لمدة .....  
سنوات (١) .

ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوي في مجلس الإدارة في استبدال  
من يمثله في المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .  
والجمعية العامة عزل المجلس كله أو بعضه إذا كانت هناك أسباب  
لذلك .

### مادة (٢٧)

لمجلس المراقبة - إذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو  
الأصلي - أن يعين أعضاء في المراكز التي تخلو في أثناء السنة ويجب  
عليه إجراء هذا التعيين إذا نقص عدد أعضائه عن ..... عضواً .  
يباشر الأعضاء المعينون على الوجه المبين في الفقرة السابقة العمل  
في الحال إلى أن ينعقد أول اجتماع للجمعية العامة فيما أن تقرر تعيينهم  
أو تعيين آخرين بدلاً منهم .  
ويكمل العضو الذي يعين بدلاً من آخر المدة المتبقية من مدة  
سلفه.

### مادة (٢٨)

يعين المجلس من بين أعضائه رئيساً ويجوز تعيين نائب للرئيس  
يحل محله أثناء غيابه وفي حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلس  
العضو الذي يقوم بأعمال الرئاسة مؤقتاً .

---

(١) لا يجوز أن تزيد المدد على خمس سنوات .

كما يعين المجلس سكرتيراً له من الأعضاء أو غيرهم .

#### مادة (٢٩)

يعقد مجلس المراقبة جلساته في مراكز الشركة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضاء مجلس المراقبة ، ويجب أن يجتمع مجلس المراقبة ..... مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضاً أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون ثلاثة أرباع أعضائه حاضرين أو ممثلين في الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع في مصر .

#### مادة (٣٠)

تحدد مكافأة وبدلات حضور مجلس المراقبة ..... (أو تعدد الجمعية العامة المكافأة والبدلات المستحقة لرئيس وأعضاء مجلس المراقبة) .

#### مادة (٣١)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره ..... عضو (ثلاثة على الأقل) وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية ..... عضو (يجوز النص على نصاب معين في بعض الموضوعات) وإذا كانت القرارات بالأغلبية المطلقة يرجح صوت الرئيس في حالة التساوى .

وتثبت مدونات المجلس وقراراته في محاضر تدون في سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر ، ويصدق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

#### مادة (٣٢)

يقوم مجلس المراقبة بتمثيل الشركاء في علاقاتهم مع إدارة الشركة ويتولى الاشراف الدائم على أعمال المديرين ومراجعة نشاط الشركة واستثماراتها وتقديم الاقتراحات لإدارة الشركة بما يراه لتنمية أعمال الشركة وتطويرها ، وللمجلس أن يطلب إلى المديرين تقديم حساب عن إدارتهم وله أن يفحص دفاتر الشركة ووثائقها وأن يقوم

بجرد الصندوق والأوراق المالية المثبتة لحقوق الشركة والبضائع الموجودة لديها ويجب على المديرين أن يوفروا له من حقوق الاطلاع على مستندات الشركة وأوراقها ما هو مقرر مراقبي الحسابات .

ولجلس المراقبة أن يبدي الرأي في المسائل التي يعرضها عليه مديرو الشركة وله أن يأذن بإجراء التصرفات التي يتطلب هذا النظام إنته فيها (١) .

ويقدم مجلس المراقبة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي لتظهر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر تقريراً بملاحظاته على إدارة الشركة .

ويجوز لمجلس المراقبة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للاجتماع .

## الباب الخامس في الجمعية العامة

### مادة (٣٣)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين وأصحاب الحصص ولا يجوز انعقادها إلا في ..... (البلدية التي بها مركز الشركة) .

### مادة (٣٤)

لكل شريك الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الأصالة أو النيابة ولا يجوز للشريك أن ينوب أحد المديرين في حضور الجمعية العامة (٢) .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة في توكيل كتابي وأن يكون الوكيل مساهماً .

---

(١) يجوز النص على الاختصاصات الأخرى لمجلس المراقبة أو التي يتمتع إنته فيها قبل اجرائها من قبل المديرين .

(٢) يجوز النص على تحديد الحد الأقصى لعدد الأصوات المقررة ، أو الحد الأقصى لما يحمله الوكيل من أسهم .

ويجب حضور المدير ومراقب الحسابات جلسة الجمعية العامة كما يجب أن يكون مجلس المراقبة ممثلاً فيها بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته .

ويرأس الجمعية العامة رئيس مجلس المراقبة .

#### مادة (٣٥)

على المساهمين من الشركاء الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أن يثبتوا أنهم أودعوا أسهمهم في مركز الشركة أو في أحد البنوك ..... قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام كاملة على الأقل . ولا يجوز قيد أى نقل للملكية الأسهم في سجل الشركة من تاريخ نشره الدعوة لاجتماع إلى انخفاض الجمعية العامة .

#### مادة (٣٦)

تعقد الجمعية العامة العادية للشركة كل سنة بدعوة من المدير في الزمان والمكان اللذين يحددهما إعلان الدعوة ، وذلك خلال الستة الشهور (على الأكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة . وللمدير أو مجلس المراقبة أن يقرروا دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

وعلى المدير (أو المديرين) أن يدعوا الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذ طلب إليه ذلك مراقب الحسابات ، أو عدد من الشركاء يمثل ٥ ٪ من رأس مال الشركة على الأقل ، بشرط أن يوضحوا أسباب الطلب وأن يودعوا أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انخفاض الجمعية .

ولمراقب الحسابات أو الجهة الإدارية المختصة أن يدعوا الجمعية العامة للانعقاد في الأحوال التي يتراضى فيها المدير عن الدعوة - على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقيق الواقعة أو بدء التاريخ الذي يجب فيه توجيه الدعوة إلى الاجتماع .

#### مادة (٣٧)

تتعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الأخص فيما

يأتى :

أ- تعيين أعضاء مجلس المراقبة وعزلهم وكذلك تعيين المديرين وعزلهم .

ب- مراقبة أعمال المدير أو المديرين .

ج- المصادقة على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .

د- المصادقة على تقرير الإدارة عن نشاط الشركة ونظر تقرير مجلس المراقبة .

هـ- الموافقة على توزيع الأرباح وتحديد مكافأة وبدلات المديرين ومجلس المراقبة .

و- تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه .

ز- كل ما يرى المدير أو مجلس المراقبة أو الجهة الإدارية المختصة أو الشركاء الذين يملكون ٥ ٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة .

### مادة (٣٨)

على المدير أن يعد عن كل سنة مالية - في موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها - ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالي في ختام السنة ذاتها ، وذلك كله طبقاً للأوضاع والشروط والبيانات التي حددتها اللائحة التنفيذية للقانون .

ويجب على المدير (أو المديرين) أن ينشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخلاصة وافية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

ويجوز الاكتفاء بارسال نسخة من الأوراق المبينة في الفقرة الأولى (١) إلى كل شريك بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

### مادة (٣٩)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين في

---

(١) جوازية .



صحيفتين يوميتين على أن يتم النشر في المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الأقل من تاريخ نشر الاخطار الأول .

ويجوز (١) الاكتفاء بإرسال اخطار الدعوة إلى الشركاء على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل أو بتسليم الاخطارات إلى الشركاء باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر أو يخطر به الشركاء على النحو الوارد في المادتين ٢٩ ، ٤٠ إلى الإدارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات في نفس الوقت الذي يتم فيه النشر أو الارسال إلى الشركاء .

### مادة (٤٠)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره شركاء يمثلون ..... من رأس المال على الأقل (٢) . فإذا لم يتوافر الحد الأدنى في الاجتماع الأول ، وجب دعوة الجمعية العامة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول .

ويجوز الاكتفاء بالدعوة إلى الاجتماع الأول إذا حدد فيها موعد الاجتماع الثاني (٣) .

ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كانت نسبة رأس المال الممثلة فيه .

وتتصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة (٤) لعدد الأصوات المقررة للمحصى والأسهم الممثلة في الاجتماع .

ولا يجوز للجمعية العامة أن تتباعد أو تقر الأعمال المتعلقة بصلة الشركة بالغير ، أو أي عمل من أعمال الإدارة الخارجية للشركة .

---

(١) يقتصر فقط على الشركات التي لم تطرح أسهمها للاكتتاب العام .

(٢) ربع رأس المال على الأقل وبشرط ألا يجاوز نصف رأس المال .

(٣) جوازية .

(٤) إلا إذا اشترط النظام أغلبية خاصة في إصدار القرارات .

## مادة (٤١)

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتي :

أ- لا يجوز زيادة التزامات الشركاء ويقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق الشريك الأساسية التي يستمدّها بصفته شريكاً .

ب- يجوز إضافة أغراض مكملة أو مرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الأصلي ولا يجوز تغيير الغرض الأصلي إلا لأسباب توافّق عليها اللجنة للنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون .

ج- يكون للجمعية العامة غير العادية النظر في إطالة أمد الشركة أو تقصيره أو حلّها قبل موعدها أو تغيير نسبة الخسارة التي يترتب عليها حل الشركة إجبارياً أو ادماج الشركة .

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الإدارة أن يبادر إلى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة أو استمرارها .

وفي جميع الأحوال لا يجوز للجمعية العامة غير العادية تعديل نظام الشركة إلا بموافقة الشريك أو الشركاء المديرين (١) .

## مادة (٤٢)

مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على الجمعية العامة غير العادية الأحكام الآتية :

أ- تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة المدير أو مجلس الرقابة ، وعلى المدير توجيه الدعوة إذا طلب إليه ذلك عدد من الشركاء يمثلون (١٠٪) من رأس المال على الأقل لأسباب جدية ويشترط أن يودع الطالبون من المساهمون أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة . ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انقضاء

---

(١) هذه الفقرة يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

الجمعية ، وإذا لم يتم المدير بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطلاب أن يتقدموا إلى الجهة الإدارية المختصة التي تتولى توجيه الدعوة .

ب- لا يكون لاجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره شركاء يمثلون نصف رأس المال (على الأقل) ، فإذا لم يتوافر الحد الأدنى في الاجتماع الأول وجهت دعوة الجمعية إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول ، ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من الشركاء يمثل ربع رأس المال (على الأقل) .

ج- تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي رأس المال الممثل في الاجتماع إلا إذا كان القرار يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه أو حل الشركة قبل الميعاد أو تغيير الغرض الأصلي أو ادماج الشركة في أخرى . فيشترط لصحة القرار في هذه الأحوال أن يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع رأس المال الممثل في الاجتماع .

#### مادة (٤٣)

لا يجوز للجمعية العامة للدولة في غير المسائل المدرجة في جدول الأعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق للدولة في الوقائع الخطيرة التي تتكشف أثناء الاجتماع .

ومع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية والمادة ٤٧ من هذا النظام تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء الموصين والمتضامنين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذي صدرت فيه هذه القرارات أو غائبين أو مخالفين ، وعلى المدير تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

#### مادة (٤٤)

تسجل أسماء الحاضرين من الشركاء في سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما إذا كان بالأصالة أو بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعي الأصوات .

ويكون لكل شريك يحضر اجتماع الجمعية العامة الحق في مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول الأعمال ، واستجواب المديرين ومراقبي الحسابات بشأنها .

ويشترط تقديم الأسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام على الأقل في مراكز إدارة الشركة بالبريد المسجل أو باليد مقابل إيصال .

ويجيب المديرون على أسئلة الشركاء واستجواباتهم بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة أو المصلحة العامة للضرر ، وإذا رأى الشركاء أن الرد غير كاف احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

ويكون التصويت في الجمعية العامة « ..... » (١) ، ويجب أن يكون التصويت بطريقة سرية إذا كان القرار يتعلق بانتخاب مجلس المراقبة أو بعزله أو بعزل المديرين أو بإقامة دعوى المسؤولية عليهم ، أو إذا طلب ذلك المدير أو عدد من الشركاء يمثل عشر الأصوات الحاضرة في الاجتماع على الأقل .

ولا يجوز للأعضاء المديرين الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية العامة في شأن تحديد رواتبهم ومكافأاتهم أو أي أمر يتعلق بمسئوليتهم .

#### مادة (٤٥)

يحرر محضر اجتماع يتضمن إثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك إثبات حضور ممثلي الجهات الإدارية أو الممثل القانوني لجمعية حملة السندات كما يتضمن ملخصاً وافياً لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل ما يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التي اتخذت في الجمعية وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلبه الشركاء إثباته في المحضر .

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فإذا لم يعينها فإنها تتم بالطريقة التي يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كل جلسة في سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعا الأصوات ومراقب الحسابات .

ويجب إرسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الإدارية المختصة خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها .

#### مادة (٤٦)

مع عدم الإخلال بحقوق الغير حسنى النية يقع بإبطال كل قرار يصدر من الجمعية العامة بالمخالفة لأحكام القانون أو نظام الشركة .

وكذلك يجوز إبطال كل قرار لصالح فئة معينة من الشركاء أو للاضرار بهم أو لجلب نفع خاص للمديرين أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة .

ولا يجوز أن يطلب الإبطال في هذه الحالة إلا للشركاء الذين اعترضوا على القرار في محضر الجلسة أو الذين تقييها عن الحضور بسبب مقبول ، ويجوز للجهة الإدارية المختصة أن تنوب عنهم في طلب الإبطال إذا تقدموا بأسباب جديـة .

ويترتب على الحكم بالإبطال اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة إلى جميع الشراء وعلى المديرين نشر ملخص الحكم بالإبطال في إحدى الصحف اليومية وفي صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى الإبطال بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

### الباب السادس

#### في مراقب الحسابات

#### مادة (٤٧)

مع مراعاة أحكام المواد من ١٠٢ إلى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسمم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر

ممن تتوفر في شأنهم الشروط المنصوص عليها في قانون مزاوله مهنة المحاسبة والمراجعة تعينه الجمعية العامة وتقدر اتعابه .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد ..... المقيم ..... مراقباً أول الشركة .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة في تقريره بوصفه وكيلًا عن مجموع الشركاء ولكل شريك أثناء عقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضحه عما ورد به .

## الباب السابع

### صفة الشركة - الجرد - الحساب الختامي

### المال الاحتياطي - توزيع الأرباح

#### مادة (٤٨)

تبتدئ السنة المالية للشركة من ..... وتنتهي في ..... من كل سنة على أن السنة الأولى تشمل المدة التي تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى ..... من السنة التالية .

#### مادة (٤٩)

على المدير أن يعد كل سنة مالية في موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للشركة خلال (سنة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة في قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه لائحته التنفيذية .

وعلى المدير أيضاً أن يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالي في ختام السنة ذاتها .

#### مادة (٥٠)

توزع أرباح الشركة الحاصية سنوياً بعد خصم جميع المعروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ..... % من الأرباح لتكوين الاحتياطي

القانونى (٥٪ على الأقل) ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدرًا يوازى ..... ٪ من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠٪ على الأقل) ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة إلى الاقتطاع ..... (١).

ويكون للعاملين نصيب فى الأرباح التى يتقرر توزيعها نقدًا فى حدود ..... ٪ بشرط ألا يزيد على مجموع الأجر السنوى للعاملين بالشركة (٢) ، (٣) .

٢- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ..... (٥٪ على الأقل) للشركاء عن المدفوع من قيمة أسهمهم وحصصهم والعاملين .

على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية .

٣- ويخصص بعدما تقدم ..... (عشرة فى المائة على الأكثر) من الباقى كمكافأة للمديرين .

٤- ويوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على الشركاء والعاملين (فى الحدود والنسب المقررة فى هذا النظام) كحصة اضافية فى الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح المديرين إلى السنة المقبلة أو يكون به احتياطى غير عادى أو مال استهلاك غير عادى .

### مادة (٥١)

يستعمل المال الاحتياطى بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح المدير فيما يكون بمصالح الشركة .

---

(١) يجوز أن ينص نظم الشركة على تجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطى نظامى لمواجهة الأغراض التى يحددها النظام .

(٢) لا يجوز أن تقل النسبة عن ١٠٪ من الأرباح .

(٣) كما يجوز للنظام أن يقرر للعاملين نسبة أكبر ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على ١٠٪ فى حساب خاص يستثمر لصالح العاملين ويجوز مبالغ منه على العاملين فى السنوات التى لا تتحقق فيها أرباح بسبب خارج عن إرادة الشركة أو استخدمه فى مشروعات لأخدمات العاملين .

### مادة (٥٢)

تدفع الأرباح إلى الشركاء في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة بشرط ألا تتجاوز شهراً من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

## الباب الثامن في المنازعات

### مادة (٥٣)

لا يترتب على أي قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى المسؤولية المدنية ضد المديرين بسبب الأخطاء التي تقع منهم في تنفيذ مهامهم وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من المديرين أو مراقب الحسابات فتسقط الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على هذا التقرير .

ومع ذلك فإن كان الفعل المنسوب إلى المديرين يكون جنائية أو جنحة فلا تسقط الدعوى إلا بسقوط الدعوى الجنائية .

### مادة (٥٤)

مع عدم الإخلال بحقوق الشركاء المقررة قانوناً لا يجوز رفع المنازعات التي تمس المصلحة العامة والمشاركة للشركة ضد المديرين أو مجلس المراقبة أو ضد واحد أو أكثر من أعضائه إلا باسم مجموع الشركاء وبمقتضى قرار من الجمعية العامة .

ويجب على كل شريك يريد إثارة نزاع من هذا القبيل أن يخطر بذلك مجلس المراقبة والمديرين قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الأقل ويجب أن يدرج هذا الاقتراح في جدول أعمال الجمعية .

## الباب التاسع في حل الشركة وتصفيتها

### مادة (٥٥)

في حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء أجلها إلا إذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .



## مادة (٥٦)

مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

تعين الجمعية العامة مصفياً أو أكثر وتحدد أتعابهم ، ويكون تعيين المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم :

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة أو بطلانها تبين المحكمة طريقة التصفية كما تعين المصفي وتحدد أتعابه .

ولا ينتهى عمل المصفي بوفاة الشركاء أو اشهار إفلاسهم أو اعسارهم أو بالحجر عليهم ولو كان معيناً من قبلهم .

وتنتهى وكالة مجلس الإدارة بتعيين المصفيين .

أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم اخلاء عهدة المصفين .

## الباب العاشر

## أحكام ختامية

## مادة (٥٧)

تخصم المصاريف والأتعاب المدفوعة فى سبيل تأسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

## مادة (٥٨)

تسرى أحكام قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة المشار إليها ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا النظام .

## مادة (٥٩)

يودع هذا النظام وينشر طبقاً للقانون .

**صيغة رقم (٧٧)**  
**عقد تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة**  
**طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١**  
**ولائحته التنفيذية**  
**عقد تأسيس**  
**شركة ذات مسئولية محدودة**

أنه في يوم ..... الموافق .....

وفيما بين الموقعين أدناه :

(١) الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية  
محل الإقامة (أو مركز الإدارة إذا كان الشريك شخصاً معنوياً) .

(٢) .....

(٣) ..... (١)

وقد اتفقوا فيما بينهم على تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة  
وفقاً لأحكام القوانين النافذة ، وأحكام قانون شركات المساهمة  
وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادرة  
بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولوائحه التنفيذية وأحكام هذا العقد ،  
ويقر الموقعون أنهم راعوا القواعد المقررة في القوانين المذكورة في  
تأسيس هذه الشركة .

### الباب الأول

**اسم الشركة - غرضها - مدتها - مركزها العام**

**مادة (١)**

عنوان الشركة أو اسمها ..... (شركة ذات مسئولية محدودة) (٢).

---

(١) لا يقل عن الشركاء عن اثنين ولا يزيد عددهم عن خمسين .

(٢) للشركة أن تتخذ اسماً خاصاً ، ويجوز أن يكون اسمها مستمداً من -

## مادة (٢)

غرض الشركة هو (١) .

## مادة (٣)

مدة الشركة هي (٢) ..... تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ويجوز إطالة المدة بالشروط للبيئة في هذا العقد وبموافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة .

## مادة (٤)

يكون مركز الشركة الرئيسي وموطنها القانوني بمدينة (٣) ..... بجمهورية مصر العربية .

ويجوز لمديرى الشركة أن يقرروا نقل المركز الرئيسى إلى أية جهة أخرى فى نفس المدينة كما يجوز لهم أن يقرروا انشاء فروع أو وكالات للشركة فى مصر أو فى الخارج .

وإذا نقل المركز الرئيسى فى مصر أو فى الخارج .

وإذا نقل المركز الرئيسى إلى مدينة أخرى فيلزم أن يكون ذلك بناء على قرار من الجمعية العامة غير العادية للمشركاء .

## الباب الثانى

### رأس المال - الحصص

## مادة (٥)

حدد رأس مال الشركة (٤) بمبلغ ..... موزع إلى ..... حصة

---

- غرضها ، ويجوز أن يتضمن عنوانها اسم شريك أو أكثر (بيان الزامى) .

(١) لا يجوز أن تتولى الشركة أعمال التأمين أو أعمال البنوك أو الإخبار أو تلقى الودائع أو استثمار الأموال لحساب الغير بوجه عام (بيان الزامى) .

(٢) ، (٣) بيانات الزامية .

(٤) لا يقل عن خمسين ألف جنيه مصرى ومقسمة إلى حصص متساوية لا تقل كل منها عن ١٠٠ جنهياً مصرى (بيان الزامى) .

قيمة كل منها ..... حصة نقدية قيمتها ..... حصة عينية  
قيمتها .....

وهذه الحصص موزعة بين الشركاء على (١) الوجه الآتي :

نسبة المشاركة	القيمة	عدد الحصص النقدية	عدد الحصص العينية	اسم صاحب الحصة وجنسيته

إلخ ...

المجموع

ويقرر الشركاء أن الحصص النقدية دفعت بالكامل وقدرها .....

وفيما يلي بيان الحصص العينية المقدمة من الشركاء (٢)

١- قدم السيد ..... ما يأتي .....

٢- قدم السيد ..... ما يأتي .....

وتؤول ملكية هذه الحصص للشركة من تاريخ التوقيع على العقد  
كما تنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها إلى الشركة كما اتفق  
المؤسسون على أن تقدر الحصة العينية المقدمة من السيد / .....  
بمبلغ .....

### مادة (٦)

تخول الحصص حقوقاً متساوية في الحصول على الأرباح وفي  
اقتسام موجودات الشركة عند التصفية ولا يلتزم الشركاء إلا في حدود  
قيمة حصصهم .

والحقوق والالتزامات المتعلقة بالحصة تتبعها في أيدي كل من  
تؤول إليه ملكيتها ، ويترتب حتماً على ملكية الحصة قبول أحكام هذا  
العقد وقرارات الجمعية العامة .

(١) لا يزيد عددهم على خمسين شريكاً ولا يكون كل منهم مسئولاً إلا بقدر  
حصته (بيان الرأسي) .

(٢) يجب بيان نوع كل حصة عينية وقيمتها والتمن الذي ارتضاه باقي الشركاء  
لها ومقدار حصة الشريك في رأس المال مقابل ما قبضه من حصة عينية .

### مادة (٧)

يجوز زيادة رأس المال على دفعة واحدة أو أكثر سواء باصدار حصص جديدة أو بتحويل رأس المال الاحتياطي الحر إلى حصص وذلك بقرار من الجمعية العامة غير العادية وطبقاً للأحكام المنصوص عليها في كل من القانون ولائحته التنفيذية .

وفي حالة اصدار حصص نقدية جديدة يكون للشركاء حق التفضلية الاكثخاب فيها بنسبة عدد ما يملكه كل منهم من حصص . ويستعمل هذا الحق وفقاً للأوضاع وبالشروط التي يعينها المديرون بموافقة مجلس المراقبة ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

### مادة (٨)

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال لأي سبب وعلى أن لا يقل الحد الأدنى لرأس المال المحدد باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ويكون التخفيض بالكيفية التي تراها الجمعية سواء عن طريق انقاص عدد الحصص أو استرداد وتخفيض بعضها أو تخفيض القيمة الاسمية على أن لا تقل القيمة الاسمية لكل منها عن مائة جنيهاً .

### مادة (٩)

الحصص قابلة للانتقال بين الشركاء أو بينهم وبين الغير ، ويجب أن يثبت هذا الانتقال أو التصرف بالسجل المعد لذلك .

ويجب على من يعتزم بيع حصته للغير أن يقوم بإخطار إدارة الشركة بذلك بخطاب موحي عليه يتضمن اسم ولقب المتنازل إليه ومهنته ومحل إقامته وعدد الحصص المتنازل عنها ، وتقوم الإدارة بدورها بإخطار الشركاء في خلال الثلاثة أيام التالية ، وللشركاء خلال شهر من الاخطار الأول استرداد الحصة بالشروط نفسها وإلا سقط هذا الحق ، وإذا استعمل حق الاسترداد أكثر من شريك قسمت الحصة المبيعة بينهم بنسبة حصة كل منهم في رأس المال .

### مادة (١٠)

يعد مركز الشركة سجل خاص للشركاء يتضمن ما يأتي :

١- أسماء الشركاء وجنسياتهم ومحال اقامتهم ومهنتهم .

٢- عدد الحصص التي يملكها كل شريك ومقدار ما دفعه .

٣- حالات التنازل عن الحصص وانتقال ملكيتها مع بيان تاريخ وتوقيع التنازل إليه في حالة التصرف بين الأحياء وتوقيع المدير ومن ألت إليه الحصة في حالة الانتقال بطريق الميراث . ولا يكون للتنازل أو الانتقال أثر بالنسبة إلى الشركة أو إلى الغير إلا من تاريخ قيده في هذا السجل .

ويجوز لكل شريك ولكل ذى مصلحة من غير الشركاء الاطلاع على هذا السجل في اوقات العمل اليومي للشركة .

وترسل في شهر يناير من كل سنة قائمة تشتمل على البيانات الواردة في هذا السجل ومن كل تغيير يطرأ عليها إلى الإدارة العامة للشركات .

## الباب الثالث

### إدارة الشركة

#### مادة (١١)

يتولى إدارة الشركة السيد / ..... (١) .

المقيم في ..... باعتباره المدير الوحيد . وتنتهى وظيفته في .....  
أو مباشر الإدارة لمدة غير محدودة .

أو يتولى إدارة الشركة مديرون تعينهم الجمعية العامة من بين الشركاء أو من غيرهم واستثناء مما تقدم عين الشركاء هيئة الإدارة الأولى من :

١- السيد ..... المقيم في .....

٢- السيد ..... المقيم في ..... إلخ

وتنتهى وظيفة المديرين في ..... أو يباشرون وظيفتهم لمدة غير محدودة .

---

(١) بيانات إلزامية .

## مادة (١٢)

يمثل المدير أو المديرون الشركة في علاقاتها مع الغير ولهم «منفردين أو مجتمعين .....» (١) في هذا الصدد توسع السلطات للتعامل باسمها وأجراء كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غرض الشركة وعلى الأخص تعيين ووقف وعزل وكلاء ومستخدمي الشركة وتحديد مرتباتهم وأجورهم ومكافأاتهم وقبض ودفع كافة المبالغ وتوقيع وتحويل وبيع وتسديد كافة المستندات الاندية التجارية وإبرام جميع العقود والمشارطات والصفقات التي تتعلق بمعاملات الشركة بالنقد أو بالأجل ، ولهم شراء جميع المواد والمهمات والبضائع والمنقولات والاقتراض بطريق الاعتمادات ... إلخ .

أما القروض غير المفتوح بها اعتمادات بالبنوك والمشتريات والمبادلات وبيع للحلات التجارية والعقارات والرهون وكذلك الاشتراك في المؤسسات الأخرى فلا يجوز إجراؤها إلا بعد موافقة الجمعية العامة بأغلبية الشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال (أو بناء على قرار أجماعي من الشركاء) (٢) . ولا يكون التصرف ملزماً للشركة إلا إذا وقعه المدير أو غيره من العاملين مشفوعاً بالصفة التي يتعامل بها .

## مادة (١٣)

المدير قابل للعزل في أي وقت بقرار مسهب يصدر بموافقة الأغلبية العديدة للشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال ، أو بقرار أجماعي من الشركاء ، وله أن يستقيل في نهاية السنة المالية على أن يقدم الاستقالة إلى رئيس مجلس الرقابة أو باقي المديرين أو الجمعية العامة قبل ذلك بشهر على الأقل .

## مادة (١٤)

في حالة انتهاء وظيفة أحد المديرين يجب على المديرين الباقين

---

(١) ، (٢) يختار أحد الحكمين .

الاختصاصات المشار إليها على سبيل التمثيل ويجوز استناد بعضها للجمعية العامة .

خلال شهر أن يدعو الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للنظر في الأمر وتعيين مدير جديد .

### مادة (١٥)

للمديرين في علاقتهم مع بعضهم وكتدبير ذي صفة داخلية أن يؤلفوا مجلس إدارة يتولى بنفسه تعيين رئيسه وسكرتيه .

ويجتمع مجلس الإدارة بناء على طلب الرئيس أو عضوين آخرين من أعضائه كلما دعت مصلحة الشركة إلى ذلك . ويعقد الاجتماع في مركز الشرطة أو في أي مكان آخر يعينه خطابه الدعوة .

ولا يكون انعقاده صحيحاً إلا بحضور نصف أعضاء مجلس الإدارة على الأقل .

وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات المديرين الحاضرين وإذا تساوت الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً وتثبت القرارات المذكورة في محاضر تدون في سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها المديرين الذين اشتركوا في إصدار هذه القرارات . ويصدق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

ويتداول مجلس الإدارة في جميع المسائل للعروضة عليه والتي تتعلق بإدارة شئون الشركة . ويجب على المجلس أن يبت بصفة خاصة في كل عملية أو تعاقد يترتب عليه تعهد من الشركة أو مصروف تزيد قيمته على ( ..... ) .

ويجب على المديرين أن يقوموا بتنفيذ القرارات الصادرة من مجلس الإدارة وأن يتبعوا تعليماته وإرشاداته وإلا عزلوا من وظائفهم والزموا بتعويضات للشركة .

### مادة (١٦)

للمديرين الحق في مبلغ سنوي إجمالي قدره ..... جنيه بصفة مكافأة تدفع كل شهر أو ثلاثة شهور مثلاً ، وتقيد بحساب المصروفات العامة وذلك علاوة على حقهم في استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .



ولهم أيضاً حق الحصول على حصة الأرباح على الوجه المبين في المادة ٢٨ من هذا العقد .

ويتم توزيع هذه المبالغ بين المديرين طبقاً لما يتفق عليه فيما بينهم .

### مادة (١٧)

يجب أن تحمل الاعلانات ونسخ العقود وجميع الأوراق والطبوعات الأخرى التي تصدر من الشركة اسم الشركة وأن تسبقها أو تلحقها عبارة « شركة ذات مسئولية محدودة » مكتوبة بأحرف واضحة ومقروءة مع بيان مركز الشركة وبيان رأس المال إذا لم يكن أقل من قيمته الثابتة في آخر ميزانية .

### مادة (١٨)

تكون تبليغات الشركة المشار إليها في هذا العقد سواء كانت بين الشركاء أو بينهم وبين الشركة على هيئة خطابات موصى عليها .

## الباب الرابع

### مجلس الرقابة (١)

#### مادة (١٩)

يكون للشركة مجلس رقابة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل أو من ..... عضواً على الأكثر تنتخبهم الجمعية العامة من بين الشركاء وتقدر أتعابهم .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون أول مجلس رقابة من .....

عضواً هم :

١- السيد / ..... المقيم في .....

٢- السيد / ..... المقيم في .....

... إلخ

---

(١) يلغى هذا الباب إذا لم يزد الشركاء على عشرة وتلغى كذلك كل إشارة تتعلق بمجلس الرقابة .

## مادة (٢٠)

مدة العضوية لمجلس الرقابة هي ..... سنوات « ثلاثة مثلاً » .  
غير أن مجلس الرقابة المعين في المادة السابقة يبقى قائماً بأعماله مدة ..... سنة .

وفي نهاية هذه المدة يتجدد المجلس بأجمعه وبعد ذلك يتجدد ثلث الأعضاء « مثلاً » في كل سنة عند انعقاد الجمعية العامة ، ويعين الثلثان الأولان بطريق الاقتراع ثم يتجدد الأعضاء بعد ذلك بحسب الأقدمية في التعيين ، فإذا كان عدد أعضاء المجلس غير قابل للقسمة على ثلاثة انتمج العند الباقي فيمن يتناولهم آخر تجديد . ويجوز دائماً إعادة انتخاب الأعضاء الذين انتهت مدة عضويتهم .

## مادة (٢١)

يشترط أن يكون عضو مجلس الرقابة مالِكاً لعدد من حصص الشركة قدره ..... حصة على الأقل تخصص لضمان الأخطاء التي قد يرتكبها خلال عضويته وتكون هذه الحصص غير قابلة للتداول في خلال المدة المذكورة (١) .

## مادة (٢٢)

لمجلس الرقابة أن يعين أعضاء في مراكز الأعضاء التي تخلو خلال السنة بسبب الاستقالة أو الوفاة أو لأي سبب آخر . ويجب إجراء ذلك خلال الشهر التالي للخلو إذا نقص عدد الأعضاء عن ثلاثة .  
ويباشر الأعضاء المعينون على هذا الوجه العمل في الحال إلى أن ينعقد أول اجتماع للجمعية العامة فيما أن تقرر تعيينهم أو أن تعين آخرين بدلاً منهم .  
ويكمل العضو الذي يعين بدلاً من آخر المدة المتبقية من مدة سلفه .

## مادة (٢٣)

يعين مجلس الرقابة من بين أعضائه رئيساً وأميناً للسرو عند

---

(١) حكم هذه المادة اختياري .

غياب الرئيس يعين المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرئيس مؤقتاً .  
ويعقد مجلس الرقابة اجتماعاته فى مركز الشركة أو فى أى مكان  
آخر يحدده خطاب الدعوة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على  
دعوة الرئيس أو عضوين من أعضائه مثلاً ويجوز دعوته إلى انعقاد غير  
عادى بناء على طلب إدارة الشركة .

ويكون انعقاد المجلس صحيحاً بحضور نصف عدد أعضائه على  
الأقل وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين وإذا تساوت الأصوات  
يكون صوت الرئيس مرجحاً .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل  
خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر ويصدق  
رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

#### مادة (٢٤)

يقوم مجلس الرقابة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع إدارة  
الشركة . وعليه فحص الدفاتر والحسابات والخزينة ومحفظة الأوراق  
المالية وقيم الشركة .

ويقدم كل سنة إلى الجمعية العامة تقريراً بنتيجة أعماله يبين فيه  
المخالفات والأخطاء التى قد يجدها فى قوائم الجرد كما يبين الأسباب  
التي قد تحول دون إجراء توزيع حصص الأرباح التي تقترحها إدارة  
الشركة .

#### مادة (٢٥)

لأعضاء مجلس الرقابة الحق فى أن يتقاضوا مبلغ.....جنيه بصفة  
« بدل حضور أو مكافأة » يجرى توزيعه بينهم حسب ما يترأى لهم .

### الباب الخامس

### الجمعية العامة

#### مادة (٢٦)

تمثل الجمعية العامة جميع الشركاء ولا يجوز انعقادها إلا  
فى ..... (البلدية التي يقع بها مركز الشركة) .

### مادة (٢٧)

لكل شريك حق حضور الجمعية العامة مهما كان عدد الحصص التي يمتلكها سواء كان ذلك بطريق الأسهم أو بطريق ائحة شريك آخر لتمثيله في الجمعية ولكل شريك عدد من الأصوات يقدر بعدد ما يملكه أو يمتلكه من حصص دون تجديد .

### مادة (٢٨)

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الرقابة أو المدير بحسب الأحوال أو من يتوب عنهما وعند غيابه يرأسها أحد زملائه يختاره المجلس ويعين للرئيس أميناً للسرد ومراجعاً لقرض الأصوات على أن تقر الجمعية العامة تعيينهما .

### مادة (٢٩)

توجه الدعوة لحضور الجمعيات العامة بموجب خطابات موصى عليها ترسل لكل شريك قبل موعد انعقادها بخمسة عشر يوماً على الأقل .

ويجب أن تشمل خطابات الدعوة على بيان جدول الأعمال ومكان الاجتماع وزمانه .

### مادة (٣٠)

لا يجوز للجمعية العامة أن تتناول في غير المسائل الواردة في جدول الأعمال المبين في خطاب الدعوة وتكون القرارات التي تصدرها الجمعية العامة طبقاً لعقد الشركة ملزمة لجميع الشركاء بما فيهم الفائتين والمخالفين في الرأي وعمدسي الأهلية .

### مادة (٣١)

تتعقد الجمعية العامة كل سنة بناء على دعوة من إدارة الشركة خلال الستة أشهر التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وتجتمع على الأخص لسماع تقرير المديرين عن نشاط الشركة ومركزها المالي وتقرير مجلس الرقابة والتصديق عند اللزوم على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد حصص الأرباح التي توزع

على الشركاء وتعيين المديرين أو أعضاء مجلس الرقابة وتحديد مكافئتهم وغير ذلك من المسائل التي لا تدخل في اختصاص الجمعية غير العادية .

ولا تكون قرارات الجمعية العامة العادية صحيحة إلا إذا صدرت بأغلبية الأصوات التي تمثل رأس المال على الأقل (١) . وفي حالة عدم توفر النصاب لصحة الاجتماع الأول تعين عقد الجمعية العامة ثانية خلال الثلاثين يوماً التالية . ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً مهما كان عدد الحضور الممثل فيه .

وتصدر القرارات بأغلبية الأصوات على الأقل (٢) وفي حالة التساوى يرجح الجانب الذي منه الرئيس .

ويجوز أن تتضمن الدعوة إلى الاجتماع الأول موعد الاجتماع الثاني في حالة عدم تكامل النصاب (٣) .

#### مادة (٣٢)

للجمعية العامة غير العادية أن تعدل عقد الشركة عندما ما تعلق منها بزيادة التزامات الشركاء ما لم تكن موافقتهم اجماعية .

ولا تكون قرارات الجمعية صحيحة إلا إذا صدرت بموافقة الأغلبية العديدة للشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال (على الأقل) .

على أنه إذا كان القرار يتعلق بعزل أحد المديرين فإن الأغلبية تحسب بعد استبعاد الحصص التي يمثلها المدير المقترح عزله وإذا كان القرار يتعلق بالمسائل بحقوق فئة من أصحاب الحصص فإنه يشترط في هذه الحالة حضور الأغلبية العديدة لأصحاب تلك الحصص الذين يمثلون ثلاثة أرباع قيمتها .

#### مادة (٣٣)

يجوز للمديرين دعوة الجمعية العامة للانعقاد غير عادي كلما

---

(١) . (٢) يمكن زيادة نصاب الحضور والتصويت .

(٣) حكم هذه الفقرة اختياري .

دعت ضرورة إلى ذلك ويجوز لمجلس الرقابة أن يتولى توجيه الدعوة إذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موسى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقوم المديرين توجيه الدعوة .

ويجوز أن تدعى الجمعية العامة بناء على طلب شريك أو أكثر يمثل أكثر من ٥ ٪ من رأس المال إذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موسى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقوم المديرين بتوجيه الدعوة .

ويوضع جدول الأعمال بمعرفة : الجهة التي وجهت الدعوة للانعقاد : المديرين أو مجلس الرقابة أو الشركاء حسب الأحوال .

### مادة (٣٤)

لكل شريك أثناء انعقاد الجمعية العامة حق مناقشة المسائل الواردة في جدول الأعمال ويكون المديرين ملزمون بالإجابة على أسئلة الشركاء بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر .

فيما رأى أحد الشركاء أن الرد على سؤاله غير كاف احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

### مادة (٣٥)

وتتكون مدلولات الجمعية العامة وقراراتها في محاضر تقيّد في سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها رئيس الجمعية أمين السر وفارز الأصوات ومراقب الحسابات ويصدق رئيس الجمعية على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

## الباب السادس

### سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامي

### المال الاحتياطي - توزيع الأرباح

### مادة (٣٦)

السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً ميلادية تبدأ من أول ..... وتنتهي في آخر ..... على أن السنة الأولى تشمل المدة التي تنقضي من تاريخ تأسيس الشركة النهائي حتى ..... .

وتتخذ أول جمعية عامة عقب هذه السنة .

#### مادة (٣٧)

على مديري الشركة أن يعدوا عن كل سنة مالية في موعد يسمح بعقد الجمعية العامة خلال ٦ أشهر على الأكثر ، من تاريخ انتهاء ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الأرباح والخسائر تقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ومركزها المالي في ختام السنة ذاتها .

وتدع للميزانية بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ اعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن أن يطلب الاطلاع عليها لديه .

ويجوز لكل شريك خلال الخمسة عشر يوماً التى تسبق انعقاد الجمعية العامة أن يطلع بنفسه أو بواسطة وكيل يختاره من بين الشركاء أو من غيرهم على هذه الأوراق وكذلك على تقرير مجلس الرقابة .

#### مادة (٣٨)

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات والتكاليف الأخرى كما يأتى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ (٥٪) على الأقل ، من الأرباح لتكوين احتياطي ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدر (يوازى ..... على الأقل ، من رأس المال ومتى قل الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع .

٢- يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة لولى من الأرباح قدرها (٥٪) من رأس المال على الأقل على الشركاء عن قيمة حصصهم على أنه إذا لم تسمح أرباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز للمطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

وتعين مصرف أو عدة مصفين وتحدد سلطاتهم . وتنتهى سلطة المديرين بتعيين المصفين أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم إخلاء عهدة المصفين .

٣- يخصص بعد ما تقدم ١٠٪ من الأرباح للتبقيية ( على الأكثر ) ، لكافة المديرين (١) .

٤- تخصص نسبة من الأرباح بناء على اقتراح مجلس الإدارة واعتماد الجمعية العامة توزع على العاملين (٢) .

٥- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على الشكاه كحصة اضافية في الأرباح او يرحل (٣) بناء على اقتراح مجلس الإدارة الى السنة المقبلة او يكون به غير عادي لو مال للاستهلاك غير عادي .  
لما الخسائر - إن وجدت فيتحملها الشركاء بنسبة حصصهم دون ان يلزم لدفعهم باكثر من قيمة حصصه .

#### مادة (٣٩)

يستعمل الاحتياطي بقرار من مجلس الإدارة فيما يعود على الشركة بالنفع .

#### مادة (٤٠)

تدفع حصص الأرباح الى الشركاء في المكان والمواعيد التي يحددها المديرين .

ويجوز للمديرين بموافقة مجلس الرقابة ان يقوموا بتوزيع مبلغ من اصل حصص الأرباح السنة الجارية إذا كانت الأرباح المخصصة بالسنة الجارية تسمح بذلك .

---

(١) في حالة الشركات التي يبلغ رأسمالها الحد الأدنى لشركات المساهمة المغلقة يصاغ البند ٣ على النحو التالي :

- يقطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة لوى من الأرباح قدرها ٥٪ على الأقل على الشركاء والعاملين بحيث لا يقل نصيب العاملين عن ١٠٪ من الأرباح الموزعة وبشرط الا يزيد مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة ، على أنه إذا لم تسمح ارباح الشركة في سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من ارباح السنين المقبلة .

(٢) تشطب في حالة وجود نصيب وجوبى توزع على العاملين من الأرباح .

(٣) يراعى تعديل النص بأن يشمل التوزيع العاملين بذلت الشروط المقررة قانوناً وذلك في حالة وجود توزيع وجوبى من الأرباح عليهم .



## فى مراقبة الحسابات

### مادة (٤٢)

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر ممن تتوافر فيهم الشروط المقررة بقانون مزاولة مهنة المحاسبة تعينه الجمعية العامة وتقدر اتعابه واستثناء مما تقدم غير للتأسيسون السيد / ..... للقيم فى ..... مراقباً لول للشركة ويسال المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلأ عن مجموع المساهمين ولكل مساهم اثناء عقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضحه عما ورد به .

## الباب السابع

### المنازعات

### مادة (٤٢)

لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصلحة العامة والمشاركة ضد المديرين أو ضد اأدهم إلا باسم مجموع الشركاء ويمقتضى قرار من الجمعية العامة .

ويجب على كل شريك يريد رفع نزاع من هذا القبيل أن يخطر المديرين بذلك بخطاب موصى عليه قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الأقل ويجب على المديرين إدراج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

وإذا رفضت الجمعية هذا الاقتراح فلا يجوز لأى شريك إعادة طرحه باسمه الشخصى أما إذا قبل تعيين الجمعية العامة لمباشرة الدعوى مندوباً أو أكثر ويجب أن توجه اليهم جميع الاعلانات الرسمية .

## الباب الثامن

### حل الشركة - تصفيتها

### مادة (٤٣)

عند انتهاء مدة الشركة أو فى حالة حلها قبل الأجل المحد تبين الجمعية بناء على طلب المديرين طريقة التصفية .

## الباب التاسع أحكام ختامية

### مادة (٤٤)

تسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا العقد .

### مادة (٥٤)

قيد هذا العقد في السجل التجارى وينشر طبقاً للقانون وقد فوض الشركاء السيد / ..... فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة فى هذا الشأن .  
والمصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى تم إنفاقها فى سبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العامة .

## صيغة رقم (٧٨)

### عقد صلح وأقى من الافلاس

مواد ٢٢ وما بعدها من القانون رقم ١٩٤٥/٥٦

انه فى يوم ..... الموافق ..... بجهة ..... حرد  
بين كل من :

أولاً :

١) السيد ..... التاجر والمقيم .....

٢) السيد ..... التاجر والمقيم .....

٣) السيدة ..... المقيمة .....

والجميع طرف أول دائن

ثانياً :

السيد ..... التاجر والمقيم .....

طرف ثانى مدين

ثالثاً :

السيد ..... التاجر والمقيم .....

طرف ثالث ضامن متضامن

أقر الأطراف بأهليتهم للتعاقد ويلوغيهم سن الرشد واتفقوا على

الآتى :

تصهيد :

حيث ان الطرف الثانى يمارس الأعمال التجارية ويتخذها حرفة  
معتادة له وقد حدثت له فى الآونة الأخيرة ظروف أثرت فى مركزه  
المالى وأدت إلى اضطراب نشأ عنه حالة توقف عن سداد ديونه لأفراد  
الطرف الأول .

وقد تقدم الطرف الثانى إلى السيد رئيس النائبة التجارية

بمحكمة ..... الابتدائية بطلب مؤرخ ..... يطلب فيه الموافقة على عقد صلح وافي من التفليس وإرفق بطلبه للمستندات التي أوجبها قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩ (١) ، كما أرفق بالطلب اقراراً من أفراد الطرف الأول بأنهم اطلعوا على هذه البيانات .

وقد حدت المحكمة جلسة ..... لاجتماع افراد الطرفين ومناقشة المستندات وتقرير الرقيب الذي عينته المحكمة وكذا المداولة في عقد الصلح وقد تبين أن اضطراب المركز المالي للطرف الثاني كان بسبب ظروف خارجة عن إرادته وأنه لم يكن سئ النية وإنما كان سئ الحظ وعلى ذلك فقد اتفق افراد الطرف الأول بوصفهم يمتلكون الأغلبية

(١) بيئت المادة ٧٢١ من قانون التجارة هذه المستندات وهي :

١- الوثائق المؤيدة للبيانات المذكورة فيه .

ب- شهادة من مكتب السجل التجاري تثبت قيام التجار بما تفرضه الأحكام الخاصة بالسجل التجاري خلال السنتين السابقتين على طلب الصلح .

ج- شهادة من الغرفة التجارية تفيد مزاوله التجارة بصفة مستمرة خلال السنتين السابقتين على طلب الصلح .

د- صورة من الميزانية وحساب الأرباح والخسائر عن السنتين السابقتين على طلب الصلح .

هـ- بيان إجمالي بالمصروفات الشخصية لى السنتين السابقتين على طلب الصلح .

و- بيان تفصيلي بالأموال للنقولة وغير للنقولة وقيمتها التقريبية عند طلب الصلح .

ز- بيان بأسماء الدائنين والدينين وعناوينهم ومقدار حقوقهم أو ديونهم والتأمينات الضامنة لها .

ح- ما يفيد ايداع مبلغ ألف جنيه خزينة المحكمة على ذمة مصروفات نشر ما يصدر من أحكام .

٢- وإذا كان الطلب خاصاً بشركة وجب أن يرفق به فضلاً عن الوثائق المذكورة في الفقرة السابقة صورة من عقد الشركة ونظامها مصدقاً عليها من مكتب السجل التجاري والوثائق المثبتة لصفة مقدم الطلب وصورة من قرار الشركاء أو الجمعية العامة بطلب الصلح وبيان بأسماء الشركاء المتضامنين وعناوينهم وجنسياتهم .

**العندية اللدائتين على هذا الصلح الراقى من التفليس وفقاً للشروط والأوضاع التالية :**

**أولاً -** يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

**ثانياً -** تنازل ، أفراد الطرف الأول للطرف الثانى عن نسبة ..... فى الملة من أصل دين كل منهم وقوائده طبقاً للمحق هذا العقد وذلك فى مقابل قيام الطرف الثانى بسداد ما تبقى من هذه الديون المخفضة على أن يكون ذلك فى خلال مدة اقصالها ..... (بما لا يزيد على سنتين من تاريخ العقد) .

**ثالثاً -** تبرأ ذمة الطرف الثانى من جميع الديون بمجرد سداده للأقساط المتفق عليها وفى حالة تأخر الطرف الثانى عن دفع أى قسط من هذه الأقساط تحل جميع الأقساط الباقية فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو اعذار وتسرى عليها الفوائد القانونية حتى تمام السداد ويكون لكل من أفراد الطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً واتخاذ ما يرويه من إجراءات ضد الطرف الثانى وضامته الطرف الثالث .

**رابعاً -** يكفل الطرف الثالث الطرف الثانى ويعتبر ضامناً له ومتضامناً فى تنفيذ شروط هذا العقد وسداد الأقساط المتفق عليها .

**خامساً -** يتنازل أفراد الطرف الأول عن جميع إجراءات الحجز وغيرها مما سبق لاتخاذ ضد الطرف الثانى .

**سادساً -** يعرض هذا الصلح بجلسة ..... التى حدها السيد القاضى المنتخب لانهقاد جمعية اللدائتين ويتمهد للمتعاقدون بالحضور بهذه الجلسة لتحرير محضر الصلح النهائى لعرضه على غرفة المشورة للتصديق عليه .

**سابعاً -** هذا الصلح يعتبر نافذاً فى حق دائنى المفلس سواء منهم من وقع على هذا العقد أو لم يوقع وذلك بمجرد أن يجرى التصديق عليه بمعرفة غرفة المشورة .

**ثامناً - يتحمل الطرف الثاني مصروفات هذا العقد ورسومه  
واتعاب الرقيب .**

**تاسعاً - صدر هذا العقد من ..... نسخة بحسب أعداد أطرافه  
للوقعين .**

**أفراد الطرف الأول      الطرف الثاني      الطرف الثالث**

**صيغة رقم (٧٩)**  
**عقد صلح مع مفلس بعد الحكم**  
**باشهار افلاسه**

بتاريخ ..... بجهة ..... حدد بين كل من :  
أولاً :

السيد ..... المقيم ..... بصفتة أمين  
تفليسة .....

طرف أول

ثانياً :

السيد ..... المقيم ..... (وهو التاجر  
المحكوم بافلاسه) .

طرف ثانى

ثالثاً :

١) السيد / ..... المقيم ..... دائن فى التفليسة  
٢) السيد / ..... المقيم ..... دائن فى التفليسة  
٣) السيدة / ..... المقيم ..... دائنة فى التفليسة

جماعة  
الدائنين

والجميع (طرف ثالث)

اتفق الأطراف على ما يلى :

تمهيد : بتاريخ ..... صدر حكم فى الدعوى رقم ..... لسنة .....  
افلاس كلى ..... باشهار افلاس الطرف الثانى وتعيين الطرف الأول  
أميناً للتفليسة وقد نشر الحكم فتقدم افراد الطرف الأول لأمين  
التفليسة باعتبارهم جماعة الدائنين وتم تحقيق ديونهم بحضور السيد/  
قاضى التفليسة وحيث يرغب الدائنون فى اجراء هذا الصلح مع  
الطرف الثانى فقد حدد السيد قاضى التفليسة جلسة ..... لحضور  
الأطراف ويبتلك الجلسة قدم الطرف الأول تقريراً مفصلاً بحالة

التفليسة والمركز المالي للطرف الثاني كما أبدى رأيه بالموافقة على عقد هذا الصلح وقد أقرت ثلاثة أرباع جماعة الدائنين أفراد الطرف الثالث هذا الصلح وذلك بالشروط الآتية :

**أولاً :** التمهيد السابق جزء مكمل لهذا العقد .

**ثانياً :** يتنازل الطرف الثاني عن ملكية كافة أمواله العقارية والمنقولة وكذا حقوقه قبل الغير حتى هذا التاريخ إلى أفراد الطرف الثالث ويحتفظ لنفسه بالعقار الكائن بجهة ..... الذى يقيم فيه مع عائلته كما يحتفظ لنفسه بالسيارة رقم ..... ملاكى ..... لاستعماله الشخصى .

**ثالثاً :** يعتبر توقيع أفراد الطرف الثالث على هذا الصلح بمثابة إبراء لزمة الطرف الثاني من كافة ديونه قبلهم ويلتزمون بإيقاف جميع الاجراءات التى اتخذوها فى أعقاب التوقف عن الدفع كما يتعهدون بعدم اتخاذ اية اجراءات مستقبلاً بشأن هذه الديون .

**رابعاً :** إذا لم يف الطرف الثاني بتعهداته الناشئة عن هذا العقد يعتبر مفسوخاً دون حاجة إلى تنبيه أو اتخاذ أى اجراء كما يعتبر الصلح كأن لم يكن بما يترتب على ذلك من آثار .

**خامساً :** يتعهد الأطراف باتمام اجراءات الصلح تحت إشراف السيد قاضى التفليسة ولا يعتبر العقد نافذاً إلا بعد موافقته عليه وعرضه على المحكمة للتصديق عليه فى مواجهة جميع الأطراف .

**سادساً :** تكون مصروفات هذا العقد جميعها على عاتق التفليسة .

**سابعاً :** تحرر من ..... نسخة (١) .

**الطرف الأول (بصفته) الطرف الثاني أفراد الطرف الثالث**

---

(١) يجوز عقد الصلح مع التاجر الفلاس لتخفيض الديون بشرط موافقة الدائنين على ذلك .



**صيغة رقم (٨٠)**  
**عقد تأسيس شركة توصية بسيطة**  
**لمباشرة نشاط دار طباعة ومكتبة**

بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرد بين كل من :

أولاً : السيد ..... المقيم .....

**شريك متضامن**

ثانياً : السيد ..... المقيم .....

**شريك موصى**

ثالثاً : السيدة ..... المقيمة .....

**شريكة موصية**

اتفق الأطراف على ما يلي :

**البند الأول**

**اسم وعنوان الشركة**

شركة ..... للطبع والنشر (اسم الشريك المتضامن) وشركاه .

**البند الثاني**

**غرض الشركة**

القيام بكافة أعمال الطباعة والنسخ وتوزيع الكتب والمجلات ، والقيام  
بأعمال التجليد والتغليف والتصوير .

**البند الثالث**

**مركز الشركة**

مركز الشركة بمدينة القاهرة بشارع .....

## البند الرابع

### رأس مال الشركة

رأس مال الشركة ..... جنيه دفع جميعه من الشركاء على النحو الآتى :

الطرف الأول مبلغ ..... جنيه .

الطرف الثانى مبلغ ..... جنيه .

الطرف الثالث مبلغ ..... جنيه .

## البند الخامس

### مدة الشركة

مدة هذه الشركة ٥ سنوات « خمس سنوات » تبدأ من ..... وتنتهى فى ..... ، قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موسى عليه برغبته فى الانفصال قبل نهاية المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل .

## البند السادس

### الإدارة وحق التوقيع

إدارة الشركة والتوقيع عنها موكولة إلى الطرف الأول وحده وله وحده كافة السلطات اللازمة لتحقيق غرض الشركة والتوقيع على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك والتوقيع على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ المستحقة للشركة لدى الغير وإعطاء للمخلصات والتنازل والصلح والإبراء وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وانتهاء خدمة العاملين بالشركة وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات والبنوك .

## البند السابع

### الحسابات والسنة المالية

تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس

المال النقدي والعيني ، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأصول التجارية وتبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهى في آخر ديسمبر ، على أنه استثناء من هذه القاعدة ، تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم ، وفي نهاية كل سنة مالية تجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الأرباح والخسائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها أو بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إرسال صورة منها بخطاب موسى عليه مع علم الوصول لكل منهم .

ويراعى في تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استئصال أجور العاملين والمبالغ التي تعادل استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات الأخرى التي يتطلبها العمل .

### البند الثامن

#### الأرباح والخسائر

توزع الأرباح والخسائر على النحو التالي :

١٠,٠ ٪ للطرف الأول مقابل الإدارة .

٤٠,٠ ٪ الطرف الأول .

٢٥,٠ ٪ الطرف الثاني .

٢٥,٠ ٪ الطرف الثالث .

وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا ، ولا توزع أرباح إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

### البند التاسع

#### حظر منافسة الشركة

محظور على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأي عمل من الأعمال التي تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم

الاخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا ، كما ان ذلك محظور أيضاً على كل منهم لمدة ٢ سنوات من تاريخ انتهاء علاقته بالشركة .

### البند العاشر

#### الانسحاب من الشركة والتصرف في الحصص

لا يحق لأى من الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ، ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة كتابية من جميع الشركاء .

### البند الحادى عشر

#### وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته

فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو اشهار اعساره أو افلاسه ، لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الاختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون ادارتها وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة الشريك المتوفى أو ممثليه لنهاية مدتها ، وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه فى الأرباح التى لم يتسلمها ، والتى تجنبها الشركة مستقبلاً .

على أنه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة ، اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها ، أو اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

وإذا تولى الشريك المتضامن أو أشهر افلاسه تنحل الشركة تلقائياً وتصلى أموالها وتوزع على الورثة وباقى الشركاء بنسبة حصصهم .

### البند الثانى عشر

#### فسخ الشركة

تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على

ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ٥٠٪ من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها رغمًا عن ذلك .

### **البند الثالث عشر**

#### **تصفية الشركة وقسمتها**

في حالة انتهاء عقد الشركة لأي سبب من الأسباب ، يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التي يتفقون عليها ، وفي حالة عدم الاتفاق يكون تصفيتها بمعرفة مصرفي تختاره أغلبية الشركاء ، فإذا لم توافق الأغلبية إلى اختيار مصرف ، يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافي الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم في رأس المال .

### **البند الرابع عشر**

#### **النزاع بين الشركاء**

كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه خاص بأي شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم القاهرة وحدها .

### **البند الخامس عشر**

#### **تسجيل الشركة والإشهار عنها**

فوض الشركاء الأستاذ ..... للحامي في تسجيل هذا العقد والإشهار عنه بالطرق القانونية بمصروفات على عاتق الشركة .

### **البند السادس عشر**

#### **نسخ العقد**

تعبر هذا العقد من ..... نسخة بيد كل من الشركاء نسخة منه للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجاري الموجود في دائرته مركز الشركة .

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

## صيغة رقم (٨١) عقد طبع كتاب فقط (دون نشره)

بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرر بين كل من :

(١) السيد ..... (المؤلف) ..... المقيم .....

طرف أول (مؤلف)

(٢) السيد ..... (دار الطبع) ..... المقيم .....

طرف ثانى (مطبعة)

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً : يقوم الطرف الثانى بطبع الكتاب الذى أعده الطرف الأول بعنوان : الوجيز فى شرح قانون العمل ، عدد ألفين نسخة ورق أبيض ٥٦ جم غلاف أبيض ورق بنداكوت طباعة أوفست طبقاً لعدد الملازم التى سوف تطبع .

ثانياً : تسلم الطرف الثانى أصول الكتاب على أن تبدأ الطباعة فوراً وبحيث ينتهى طبع الكتاب وتجليده فى موعد أقصاه أربعون يوماً من تاريخه .

ثالثاً : اتفق على سعر الملزمة الواحدة طبع وجمع وزنكروغراف ومونتاج ..... ج بخلاف أسعار الغلاف - وهذا السعر شاملاً ثمن الورق وذلك فى حدود ..... ملزمة .

رابعاً : دفع الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ..... عند التوقيع على هذا العقد ويتمهد بسداد مبلغ ..... خلال الأربعين يوماً المقررة لانتهاء من الطبع وليس للطرف الأول الحق فى استلام نسخ الكتاب إلا بعد السداد .

خامساً : اتفق على أن يتقاضى الطرف الثانى نسبة عشرة فى المائة من سعر التكلفة النهائية للكتاب (ورق وطبع وجمع وغلاف) تضاف على باقى المبلغ المستحق له .

سادساً : يتعهد الطرف الأول بأن يسدد باقى نفقات التكلفة للكتاب  
جميعه وكذلك نسبة الـ ١٠ ٪ للمضافة فى موعد أقصاه شهرين من  
تاريخ استلامه لكامل الكمية وهى ألفين نسخة .

سابعاً : يتسلم الطرف الأول الكتاب بعد طبعه وإعداده للتوزيع ولا  
يحق للطرف الثانى حجز أى كمية منه نظير تقاضى باقى التكاليف .

ثامناً : يحدد الطرف الأول سعر الكتاب اللازم تحديده على ظهر  
الغلاف دون تدخل من الطرف الثانى كما يتعهد بسداد نفقات  
الكلشيهات وغير ذلك من النفقات .

تاسعاً : يتعهد الطرفان بتنفيذ هذا الاتفاق بحسن نية .

عاشراً : يكون الاختصاص لمحاكم القاهرة .

حادى عشر : تحرر من نسختين أصل وصورة تسلم كل طرف  
نسخة .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول

**صيغة رقم (٨٢)**  
**نموذج ترخيص شركة سياحية**  
**طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٨ لسنة ٧٧**  
**المعدل بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٨٣**

- اسم الشركة .....
- نوع الشركة .....
- النشاط الذي تزاوله الشركة .....
- أسماء الشركاء وعناوينهم .....
- مقر الشركة .....
- الفروع وعناوينها .....
- رأس مال الشركة .....
- اسم المدير المسئول .....
- تاريخ سداد رسم الترخيص .....
- تاريخ موافقة جهات الأمن .....
- تاريخ موافقة وزارة السياحة على وسائل النقل إن وجدت .

المدير العام



## صيغة رقم (٨٣) عقد نقل تكنولوجيا انتاج (١)

بتاريخ ..... بالقاهرة حرر بين كل من :

(١) شركة ..... للمنتجات الطبية ومقرها مدينة نوسلدورف  
بألمانيا ويمثلها في هذا العقد السيد / ..... مدير الانتاج  
والمبيعات .....

### طرف أول (مورد التكنولوجيا)

(٢) شركة ..... للأسنان الصناعية (شركة اشخاص منشأة وفقاً  
لأحكام قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وقرار رئيس مجلس  
الوزراء رقم ١٥٣١ لسنة ١٩٩٩ باللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار)  
ومقرها الرئيسي بالمنطقة الحرة بجهة ..... ويمثلها السيد /  
..... رئيس مجلس الإدارة والمدير المسئول .

### طرف ثانٍ (مستورد التكنولوجيا)

#### تمهيد

يقوم الطرف الأول بانتاج المنتجات والخامات الطبية المستخدمة في  
تصنيع المواد المعدنية اللازمة لمعامل الأسنان الصناعية وله خبرة طويلة  
ورائدة في هذا المضمار ولما كان الطرف الثاني يمتلك مصنعاً بجهة .....

---

(١) عقد نقل التكنولوجيا اتفاق يتممه بمقتضاه مورد التكنولوجيا بأن ينقل  
بمقابل معلومات فنية إلى مستورد التكنولوجيا لاستخدامها في طريقة فنية  
خاصة لانتاج سلعة معينة أو تطويرها أو تركيب أو تشغيل آلات أو أجهزة أو  
لتقديم خدمات - ولا يعتبر نقلاً لتكنولوجيا مجرد بيع أو شراء أو تأجير أو  
استئجار السلع ، ولا بيع العلامات التجارية أو الأسماء التجارية أو الترخيص  
باستعمالها إلا إذا ورد ذلك كجزء من عقد نقل تكنولوجيا أو كان مرتبطاً به  
(مادة ٧٢ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩) .

ويجب أن يكون عقد نقل التكنولوجيا ثابتاً بالكتابة وإلا كان باطلاً (مادة  
١/٧٤ تجارى) .

لانتاج هذه المواد فقد رغب في الحصول من الطرف الأول على الترخيص باستعمال براءة الاختراع المسجلة باسمه والخاصة بمنتج مادة الفايئاليم والتي تتضمن السر الصناعى The Know how وسائر حقوق المعرفة التكنولوجية وقد وافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

## **البند الأول**

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

## **البند الثانى**

### **موضوع العقد**

يشمل محل التعاقد كافة المعلومات الفنية والتقنية اللازمة لانتاج مادة الفايئاليم بما فى ذلك تحديد العناصر المعدنية التى تتكون منها هذه المادة وطريقة تصنيعها والمعلومات المتعلقة باستخدامها والمهارات الفنية اللازمة لها والسر الصناعى وطرائق المزج والخلط والتركيب وتدريب العاملين بمصنع الطرف الثانى على هذه الأعمال . كما يشمل العقد التزام الطرف الأول بتوريد أى مادة معدنية لازمة للانتاج إذا لم تكن موجود لها مثيل بجمهورية مصر العربية .

ويشمل أيضاً التزام الطرف الأول باتخاذ التجهيزات والتعديلات بمصنع الطرف الثانى إذا كان الانتاج يتطلبها على أن يتم كل ذلك بنفقات على حساب الطرف الثانى .

## **البند الثالث**

### **مدة العقد**

مدة هذا العقد عشر سنوات تبدأ من ..... وتنتهى فى ..... ويكون للطرف الثانى الحق فى استخدام كافة حقوق الملكية الصناعية المقررة للطرف الأول بما فى ذلك السر الصناعى وذلك فى تصنيع منتجاته وتسويقها طوال مدة العقد كما يكون له هذا الحق لمدة خمس سنوات فى حالة انتهاء العقد بشرط عدم نقلها للغير بمقابل أو بدون مقابل إلا بعد موافقة كتابية من الطرف الأول .

## البند الرابع

### المقابل

يلتزم الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الأول مبلغاً يعادل ١٥ ٪ من صافى ثمن المنتجات التى ينتجها مصنع الطرف الثانى وذلك على أساس سعر الانتاج ويتم هذا السداد سنوياً على أربع دفعات دورية كل ثلاثة اشهر ويتم التحويل للطرف الأول بالمارك الألماني على أساس سعر الصرف الجارى فى السوق المصرفية والذي يعلنه البنك المركزى المصرى .

ويلتزم الطرف الثانى بامساك سجلات لقيد حركة الانتاج تكون خاضعة لرقابة هيئة الاستثمار فى مصر ووفقاً للضوابط المقررة لقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ٨٩ سالف الذكر ولائحته التنفيذية .

## البند الخامس

### الرقابة والتدريب

مع عدم الاخلال بحق هيئة الاستثمار المصرية فى الرقابة يكون للطرف الأول الحق فى اجراء التفتيش الدورى على مصنع الطرف الثانى والاطلاع على النفاذ والسجلات وصولاً لمعرفة حركة الانتاج والبيع والشراء .

ويلتزم الطرف الأول بتدريب عدد ..... من العاملين الذين يرشحهم الطرف الثانى ويكون التدريب فى داخل المصنع او فى شركة الطرف الأول بالخارج مع تحمله كافة النفقات اللازمة لعملية التدريب الذى يشمل اعمال الخلط والتركيب والتشغيل والانتاج والصيانة والتسويق ويجوز أن يكون للطرف الأول خبراء تابعين له يعملون بمصنع الطرف الثانى الذى يتحمل كافة نفقات اقامتهم والعاملين عليهم دون الالتزام قبلهم بأية اعباء أو اجور أو نفقات اخرى ويكون هؤلاء الخبراء فى حدود عدد ..... خبيراً ويكون للطرف الثانى حق الاستغناء فى اى وقت عن هؤلاء الخبراء الأجانب وفى هذه الحالة يلتزم بنفقات تسفيرهم إلى لائتيا .

وفى جميع الأحوال التى يستعين فيها الطرف الثانى بخبراء أجنبى  
سواء ممن يحملون جنسية الطرف الأول أو أية جنسية أخرى يلتزم  
الطرف الثانى باستخراج تراخيص العمل لهم من الجهات المختصة  
وتأشيرات الإقامة وفقاً للتشريعات النافذة .

### البند السادس

#### حقوق الملكية الصناعية

يقر الطرف الأول بأنه لم يتم نقل أو توريد التكنولوجيا موضوع  
هذا العقد لأى جهة أخرى فى مصر كما أنه لم يمنح السر الصناعى لأى  
مصنع أو معمل لانتاج الأسنان الصناعية فى منطقة الشرق الأوسط وإذا  
ثبت عكس ذلك يكون من حق الطرف الثانى مصادرة العمولة والتوقف  
عن دفعها مع حفظ حقه فى التعويض عما عسى أن يصيبه من أضرار .  
كما يضمن الطرف الأول عدم التعرض للطرف الثانى من أى  
شركة من الشركات العالمية تقوم بانتاج نفس المنتج ويقر الطرف الأول  
أنه وحده صاحب براءة الاختراع موضوع هذا العقد وأن هذه البراءة  
محل حماية عالمية فى نطاق اتفاقية التريس (١) .

### البند السابع

#### التطورات التقنية للمنتج

يلتزم الطرف الأول بأن يمد الطرف الثانى بأية تعديلات أو  
تحسينات تقنية بشأن حق المعرفة وكافة ما يتصل بنقل المعلومات  
بالنسبة للمنتج موضوع التعاقد وذلك دون مقابل وطوال مدة العقد

---

(١) كلمة تريس ترمز للمعروف الأولى من عبارة . Agreement on Trade - related  
Aspects of intellectual Property Rights . ومعناها اتفاقية الجوانب المتصلة  
بالتجارة من حقوق الملكية الفكرية - واصطلاح الملكية الفكرية فى هذه  
الاتفاقية يشمل العلامات التجارية وبراءات الاختراع والرسوم والنماذج  
الصناعية - وقد بلغ عدد الدول الأعضاء للزمّة بتطبيق أحكام الاتفاقية وفى  
الدول التى انضمت إلى منظمة التجارة العالمية (الجات) ١٢٤ دولة منها  
مصر.

وسواء كانت هذه التعديلات أو التحسينات قد تمت بواسطة جهد الخبراء التابعين للطرف الأول أو كان قد تلقاها عن الغير ويكون للطرف الثاني الحق له أو لمن يمثلونه بزيارة مراكز الانتاج وشركات ومصانع الطرف الأول بالخارج للاطلاع على كافة جوانب المعرفة التكنولوجية الخاصة بالمادة موضوع هذا العقد ويجرى الاتفاق بين الطرفين بمقتضى تفاوض لاحق على توزيع النفقات اللازمة للزيارة وما يتبعها من انتقالات وإقامة وإعاشة .

### **البند الثامن**

#### **نطاق الترخيص من الباطن**

يقتصر حق الطرف الثاني في استغلال حقوق المعرفة التكنولوجية موضوع هذا العقد في نطاق جمهورية مصر العربية ولا يجوز له أن يتنازل عن هذا الحق للغير أو يرخص باستعماله من الباطن دون أخذ موافقة الطرف الأول كتابة على ذلك كما لا تجوز حوالة الحقوق أو الالتزامات الناشئة عن هذا العقد .

### **البند التاسع**

#### **الالتزام بعدم المنافسة**

يلتزم الطرف الأول بعدم منافسة الطرف الثاني فيما له من حقوق وامتيازات بمقتضى هذا العقد وطوال سريانه كما يلتزم بعدم القيام بأية أعمال أو إجراءات تعرقل أو تحول دون تنفيذه أو دون انتفاع الطرف الثاني على الوجه الأمثل .

### **البند العاشر**

#### **مستندات ملكية البراءة**

سلم الطرف الأول للطرف الثاني صورة من مستندات ملكية لبراءة الاختراع وكذا كافة المستندات الخاصة بالتركيبات الصناعية الخاصة بالتكنولوجيا موضوع التعاقد .

## البند الحادى عشر

### ضمانات تنفيذ العقد

مع عدم الاخلال بما جاء بالبند الخامس من هذا العقد يكون للطرف الثانى الحق فى الحصول على غرامة تهديدية قدرها ..... مارك الثانى عن كل شهر تأخير فى تنفيذ أى التزام من التزاماته الواردة بهذا العقد سواء من حيث ايفاد الخبراء أو تدريب العاملين أو نقل المعلومات أو تسليم المستندات ويحرر الطرف الأول فى مدة أقصاها اسبوعين من تاريخ هذا العقد خطاب ضمان بمبلغ ..... من أحد البنوك المعتمدة لضمان حسن التنفيذ وضمان الوفاء بالغرامات أو التعويضات المالية فى حالات الاخلال بالتنفيذ .

ويجوز فى حالات المخالفات الجسيمة التى يرتكبها الطرف الأول والتى تتعلق بالالتزام جوهرى فى هذا العقد أن يمتنع الطرف الثانى عن سداد العمولة الربيع سنوية لحين إزالة آثار المخالفة .

## البند الثانى عشر

### جزاء التأخير فى السداد

إذا تأخر الطرف الثانى فى دفع العمولة المستحقة للطرف الأول فى المواعيد المقررة لها يكون ملزماً بدفع غرامة تأخير قدرها ..... جنيهاً عن اليوم الواحد مع عدم الاخلال بحق الطرف الأول فى فسخ العقد والتعويض إن كان له محل .

## البند الثالث عشر

### الالتزام بالمحافظة على السرية

يلتزم الطرفان بالمحافظة على سرية المعلومات المتبادلة بينهما بشأن نقل التكنولوجيا موضوع هذا العقد ويظل هذا الالتزام سارياً لمدة عشر سنوات بعد انتهاء العقد .

## البند الرابع عشر

### ضمان الحماية وعدم التعرض

يلتزم الطرف الأول بحماية الطرف الثاني من أية مطالبات أو دعاوى يرفعها الغير بخصوص حقوق المعرفة وحقوق الملكية الصناعية موضوع العقد وتمويضه عن أية أضرار أو نفقات أو مصاريف أو أي إجراءات قد تتخذ أو تعذف نتيجة للاعتداء على حق المعرفة للتعاقد عليه أو أي حق آخر من حقوق الملكية الصناعية .

كما يلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول فور توجييه أي مطالبة توجه إليه من الغير وذلك ليتخذ ما يراه لازماً لحماية (١) .  
وتتحدد مسؤولية أي طرف بالأضرار التي تقع فعلاً والتي لا يمكن تفاديها ببذل جهد معقول .

## البند الخامس عشر

### الضرائب والتكاليف والرسوم

يتحمل كل طرف كافة الضرائب والرسوم والنفقات المتعلقة بهذا العقد وفقاً للقوانين السارية في دولة المتعاقدين .

## البند السادس عشر

### المراسلات والاختارات

تجرى المراسلات والاختارات والكتابات بين الطرفين بالفاكس أو التلوكس أو البريد المسجل النوصى عليه ويكون عنوان كل طرف هو المبين بمصدر هذا العقد وتعتبر جميع المراسلات التي ترد على هذه العناوين صحيحة ومنتجة لأثرها .

واتفق على أن يجري التخلّط والمراسلات بين الطرفين باللغة الانجليزية .

---

(١) يجوز وضع بند اضافي خاص بالتأمين لتغطية أية أضرار .

## **البند السابع عشر**

### **نسخ العقد**

تصمم هذا العقد من ..... نسخة باللغتين العربية والانجليزية وتعتبر اللغة العربية هي اللغة الأصلية في حالة وجود أى خلاف حول شرح أى بند أو لفظ من بنود أو ألفاظ هذا العقد وفي حالة الحاجة إلى التفسير يعول على النص العربى .

## **البند الثامن عشر**

### **الخلاف فى تطبيق وتفسير العقد**

فى حالة الخلاف حول تفسير العقد يستهدى فى ذلك بنصوص القانون المدنى المصرى وقانون التجارة المصرى رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وتعتبر للواد من ٧٢ - ٨٧ من هذا القانون مكملة وتمتعة لهذا العقد .

## **البند التاسع عشر**

### **تسوية المنازعات**

أى نزاع ينشأ فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد أو بمناسبته يتم حله بطريق التحكيم .

وتشكل هيئة التحكيم من ثلاثة محكمين ، يعين كل طرف محكماً واحداً ، ويعين المحكم الثالث بالاتفاق بين الطرفين ، ويكون المحكم المختار هو رئيس الهيئة .

وإذا لم تشكل هيئة التحكيم خلال الستين يوماً التالية لاختلاف أى من الطرفين للطرف الآخر بتسمية محكمه ، يتم اختيار المحكم المرجح ومحكم للطرف الذى امتنع عن اختيار محكم له وذلك بواسطة مركز التحكيم الاقليمى بالقاهرة خلال شهر من تاريخ تقديم طلب له بذلك من أى من الطرفين .

ويكون من اختصاص هيئة التحكيم للمشكلة باتفاق الطرفين أو بواسطة مركز التحكيم الاقليمى بالقاهرة سلطة التوفيق بين الطرفين وتوضيح النقاط محل النزاع بين الأطراف ، وعليها أن تبذل قصارى



جهدهما في توجيههما نحو الحل الذي يقبلانه .

وإذا توصل الأطراف إلى اتفاق ، تعد الهيئة محضراً بذلك يتناول عرضاً لوقائع النزاع وما توصل إليه الطرفان من اتفاق ، وإذا رأت الهيئة لأي سبب من الأسباب عدم امكانية التوصل إلى اتفاق توفيق بين الطرفين تعد محضراً بذلك وتقرر فيه انتهاء اجراءات التوفيق والبدأ في اتخاذ اجراءات التحكيم .

يكون القانون المصري رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ هو القانون الواجب التطبيق على جميع اجراءات التحكيم ، وإذا ثارت مسألة اجرائية لم ينص عليها في القانون المصري ، تتولى هيئة التحكيم الفصل فيها على نحو ما تراه ملائماً . ويكون مكان التحكيم بجمهورية مصر العربية .

وتلتزم هيئة التحكيم بعدم نشر أو افشاء أية معلومات بخصوص النزاع المطروح عليها إلا بموافقة كتابية من الطرفين .

وتجرى جميع اجراءات التوفيق والتحكيم واصدار الحكم التحكيمي في سرية مقصورة على اعضاء هيئة التحكيم والأطراف والمدافع الحاضر معهم أو عنهم .

ويكون القانون المصري هو القانون الواجب التطبيق على موضوع النزاع ، إذا ثارت مسألة موضوعية لم تحظ بتنظيم تشريعي في القانون المصري تتولى هيئة التحكيم الفصل فيها طبقاً على النحو الذي تراه مناسباً .

## البند العشرون

### صور العقد

تحرر هذا العقد من نسختين مواتعتين من الطرفين وهو مكون من ..... ورقة وتسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثاني  
(مستورد التكنولوجيا)

توقيع الطرف الأول  
(مورد التكنولوجيا)

## صيغة رقم (٨٤) عقد نقل تكنولوجيا معلومات

بتاريخ ..... بالقاهرة ..... حرر بين كل من :  
(١) شركة ..... للحاسبات الالية ويمثلها قانونًا ..... والكائن  
مقرها بجهة .....

طرف أول (مورد التكنولوجيا)  
(٢) شركة ..... ويمثلها قانونًا السيد / ..... والكائن  
مقرها بجهة .....

طرف ثانى (مستورد التكنولوجيا)  
تمهيد

لما كانت الشركة التى يمثلها الطرف الأول تقوم باعداد برامج  
للحاسب الآلى فى مجال ..... و ..... وكانت الشركة التى  
يمثلها الطرف الثانى تحتاج إلى بعض للمعلومات الفنية التى يتطلبها  
نشاطها وذلك من خلال ما هو متاح لدى الشركة الطرف الأول فقد اتفق  
الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بتوريد ونقل تكنولوجيا معلومات  
الحاسب الآلى للطرف الثانى فى الحدود وبالشروط والأوضاع التى  
يتضمنها هذا العقد .

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء مكمّل ومتمم لهذا العقد .

### البند الثانى

موضوع هذا العقد هو معلومات تكنولوجياية خاصة بطريقة  
البرمجة فى مجال ..... للحاسبات الالية وتتكون هذه المعلومات من  
العناصر التالية :

١- طريقة إدخال للمعلومات وتخزينها فى الكمبيوتر .

٢- طريقة النخول على شبكة الأنترنت العالمية وكيفية الاستفادة منها .

٣- طريقة المحافظة على سرية المعلومات التي يجرى تخزينها .

٤- تحديد الشفرة والأرقام الكودية السرية التي يتطلبها ادخال المعلومات والاحتفاظ بها .

٥- طريقة مقاومة الفيروسات الضارة التي تتسبب في الأجهزة والتي تحدث اضطراباً في المعلومات سواء بمحوها كلها أو بعضها أو بالشوشرة عليها .

٦- طرق ضمان عدم سرقة المعلومات التي يجرى تخزينها .

٧- دراسات الجنبى والتصميمات والرسومات والخرائط والصور وبرنامج الحاسب الألى وغيرها من الوثائق التي لدى الطرف الأول واللازمة لتنفيذ هذا العقد والاستفادة من التكنولوجيا الموردة على اكمل وجه .

### البند الثالث

يلتزم الطرف امداد الطرف الثانى بالتحسينات التي يدخلها على المعلومات المتفق على توريدها للطرف الثانى بما يلائم ظروف نشاطه كما يلتزم الطرف الأول بعدم اعطاء تكنولوجيا مماثلة أو منافسة للغير تكون مما ورد بهذا العقد .

### البند الرابع

لا يحق للطرف الأول أن يتدخل فى تقييد حجم الانتاج أو ثمنه أو كيفية توزيعه أو تصديره مما يقوم به الطرف الثانى كما لا يحق له التدخل فى نشاط الطرف الثانى بلأى وجه من الوجوه .

### البند الخامس

يلتزم الطرف الأول بأن يكشف للطرف الثانى عن الأخطار التي قد تنشأ عن استخدام تكنولوجيا المعلومات موضوع هذا العقد وعلى وجه الخصوص ما يتعلق منها بالبيئة أو الصحة العامة أو سلامة الأرواح أو

الأموال وعليه أن يطلع على ما لديه من معلومات حول وسائل تفادي هذه الأخطار كما يقر الطرف الأول بأنه اطلع على كافة الأحكام القانونية الخاصة بنقل التكنولوجيا والواردة بالفصل الأول من الباب الثاني من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ .

### البند السادس

يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على سرية التكنولوجيا التي يحصل عليها وعلى سرية التحسينات التي تدخل عليها ويسأل عن تعويض الضرر الذي ينشأ عن إنشاء هذه السرية سواء وقع ذلك في المرحلة السابقة على تحرير هذا العقد أو أثناء تنفيذه .

فإذا كانت التحسينات قد أدخلت بمعرفة الطرف الثاني التزام الطرف الأول بعدم إفشائها وإلا فإنه يسأل عن تعويض الضرر الذي قد يصيب الطرف الثاني من جراء مخالفة هذا الالتزام .

### البند السابع

يكون للطرف الثاني وحده حق استخدام التكنولوجيا موضوع هذا العقد في الاتجار والانتاج وذلك في حدود جمهورية مصر العربية ولمدة خمس سنوات على الأكثر .

### البند الثامن

مدة هذا العقد خمس سنوات قابلة للتجديد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في الانتهاء وذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية مدة العقد أو للمدة المحددة وذلك بانذار على يد محضر .

ويحق لأي من طرفي العقد فسخه قبل مضي مدته في حالة اخلال الطرف الآخر بالتزاماته الجوهرية مع حفظ حق الطرف المضروب في التعويض .

### البند التاسع

يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ ..... ج كل سنة ..... أو نسبة ١٠٪ من المنتج وذلك في نهاية كل ثلاثة أشهر من العام ويجوز

للطرفين إذا جدت ظروف استثنائية أو لاعتبارات اقتصادية إعادة النظر في هذا المقابل بشرط أن يكون ذلك بمفاوضات يتفق فيها الطرفان على الزيادة أو النقص حسب الأحوال والظروف .

#### **البند العاشر**

تختص المحاكم المصرية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أو تفسير هذا العقد ومع ذلك يجوز الاتفاق بين الطرفين على حل أى نزاع بطريقة التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وفى جميع الأحوال يكون الفصل فى موضوع النزاع وفقاً لأحكام التشريعات المصرية النافذة .

#### **البند الحادى عشر**

تحرر هذا العقد من نسختين باللغتين العربية والفرنسية تسلم كل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## أهم مبادئ محكمة النقض في عقود الشركات

أولاً : شركة التضامن :

شروط انعقاد الشركة :

الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بالمساهمة في مشروع مالي لاقتسام الربح أو الخسارة وشروطها وجود نية المشاركة في نشاط ذي تبعه بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معاً بعكس المال الشائع يشترك في تملكه عدد من الأشخاص دون أن تكون لديهم نية المشاركة في نشاط ذي تبعه (١) .

ويشترط لقيام الشركة أن توجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذي تبعه وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معاً ومن ثم فإن فيحصل التفرقة بين الشركة والقرض هو ما انتواه المتعاقدون وتوافر نية المشاركة وعدم توافرها لئيهما . وتعتبر هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام رأيه على أسباب سائفة . وإذا استند الحكم المطعون فيه في نفى نية المشاركة لدى العاقدين واعتبار العقد المبرم بينهما عقد قرض وليس شركة ، إلى ما تضمنته بنود هذا العقد من اشتراط المطعون ضده الحصول في نهاية مدة العقد على ما دفعه لتمويل العمليات التي يقوم بها الطاعن كاملاً مهما كانت نتيجة هذه العمليات وعدم تحميله شيئاً من الالتزامات التي تترتب عليها في ذمة الطاعن للغير واشتراطه أيضاً أن يقدم له الطاعن شهرياً قدرًا معيناً من المبلغ المدفوع ، وكان مؤدى كل ذلك نفى قيام نية المشاركة وتكليف العقد بأنه قرض ، ذلك أن المبلغ الواجب دفعه شهرياً مهما كانت نتيجة العمليات التي يجريها الطاعن من ربح أو خسارة وإن وصف في العقد بأنه من أرباح الشركة لا يمكن أن تكون حقيقية كذلك إذ الربح لا يكون مؤكداً ولا معروفاً مقداره سلفاً وإنما حقيقة هذا المبلغ

(١) الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٥ .

هو فائدة مستورة في صورة ربح ، فإن النعي على الحكم الخطأ في  
تكليف العقد يكون على غير أساس (١) .

ويطالان عقد الشركة لعدم توافر نية الاشتراك لدى عاقيه لا  
يتخلف عنه قبل الحكم ببطلانه شركة واقع لأن الانعدام ينصرف إلى  
تكوين عقد الشركة كما ينصرف إلى آثاره سواء في الماضي أو  
المستقبل (٢) .

### إدارة وتمثيل شركة التضامن :

إذا كان يبين من مدونات الحكم للطعون فيه أن شركة « ... »  
شركة تضامن ، وأن الطاعن وآخر هما الشريكان المتضامنان فيها ،  
وكان من المقرر أنه إذا لم يعين مدير لشركة التضامن سواء في عقد  
تأسيسها أو في اتفاق لاحق ، كان لكل شريك متضامن حق إدارتها  
 وتمثيلها أمام القضاء ، وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت أن للشركة  
المذكورة مديراً أجنبياً عنها ، فإن الطاعن بصفته الشريك المتضامن فيها  
تكون له صفة في تمثيلها أمام القضاء في الدعوى المرفوعة بطلب  
إشهار إفلاسها ، ولا يغير من ذلك تعيين حارس قضائي على أموال  
الشركة ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون إجراء وقتياً اقتضته ظروف الدعوى  
ينوب فيه الحارس عن نوى الشأن في مباشرة أعمال حفظ الأموال  
المعهود إليه حراستها وأعمال إدارة هذه الأموال وما تستتبعه من أعمال  
التصرف المحدودة التي تلحق بها بالضرورة ، أما ما يجاوز هذه الحدود  
من أعمال التصرف الأخرى وما في حكمها التي تعلو على مستوى  
أعمال الحفظ والإدارة لتعلقها بأصل تلك الأموال ومقوماتها ، فلا يكون  
للحارس صفة في مباشرتها بل تظل لنوى الشأن أهميتهم كاملة في  
القيام بها ، ولما كان طلب إفلاس شركة التضامن من شأنه تصفية  
أموالها وتوزيعها على الدائنين ، وهو بطبيعته إجراء يعلو على مستوى  
أعمال الحفظ والإدارة ، فإنه لا تكون للحارس القضائي على الشركة

(١) الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٣ .

(٢) الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٣/٣٠ .

صفة في تمثيلها أمام القضاء في هذه الدعوى ، ويكون اختصاص الشريك المتضامن فيها صحيحاً (١) .

**طبيعة البطلان الذي يترتب على عدم استيفاء الشركة لشروط النشر والشهر :**

البطلان المترتب على عدم استيفاء شركات التضامن أو التوصية اجراءات الشهر والنشر المقررة قانوناً . وجوب تمسك صاحب المصلحة بالبطلان . للشركاء ، التمسك به قبل بعضهم (٢) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن عدم استيفاء شركة التضامن اجراءات الشهر والنشر لا يترتب عليه بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به وعندئذ يعتبر العقد موجوداً وصحيحاً طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان فيرجع إليه في تنظيم العلاقة بين الشركاء وتسوية حقوقهم والتزاماتهم ، ذلك ان البطلان الناشئ عن عدم اتخاذ اجراءات الشهر والنشر لا يقع بحكم القانون بل تظل الشركة قائمة باعتبارها « شركة فعلية » ويسرى عقدها في مواجهة الشركاء حتى يطلب بطلانها ويقضى به . إذ رتب الحكم على قيام الشركة الفعلية مساطة أحد الشركاء لعدم تنفيذه التزامه لنقل ما باعه من أرض لها وبيعه ذات الأرض لشركة أخرى قبلما يقضى ببطلان الشركة الأولى ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً (٣) .

كما جرى قضاء محكمة النقض قبل العمل بالتقنين المدني القائم - على أن المادة ٤٦ من قانون التجارة قد بينت الدليل الذي يقبل في إثبات وجود شركة التضامن فأوجب إثباتها بالكتابة ، وإذا كان حكم القانون في ظل التقنين المدني القديم الذي لم يكن يشترط الكتابة لانعقاد عقد الشركة هو عدم جواز إثبات شركة التضامن من أحد طرفيها بغير

(١) الطعن رقم ٧٠٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٥ .

(٢) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٥/٣/١٩٧٩ .

(٣) الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٣٠ ق جلسة ٩/١١/١٩٦٥ .



الكتابة فإنه لا يصح القول بأن التقنين المدني القائم حين تشدد فجعل الكتابة شرطاً لانعقاد هذه الشركة قد عمل عن اشتراط الكتابة لإثباتها إذ أنه متى كانت الكتابة لازمة لوجود العقد فهي بالضرورة لازمة لإثباته لأن الإثبات مرتبط بالشكل ومن ثم تكون القاعدة في إثبات شركة التضامن سواء في التقنين المدني الملغى أو في التقنين القائم هي أنه في حالة انكار قيام هذه الشركة فإنه لا يجوز إثباتها فيما بين طرفيها بغير الكتابة - أما في العلاقة بين الشركاء والغير فإنه وإن كان لا يجوز لهؤلاء الشركاء إثبات الشركة في مواجهة الغير إلا بالكتابة فإن للغير أن يثبت قيامها بكافة طرق الإثبات (١) .

وحكم بأن : شركة التضامن ليست من العقود الشكلية حتى يصح القول ببطلانها إذا لم يحرر عقدها بالكتابة ، وإنما هي من التعهدات التي لا يجوز إثباتها إلا بالكتابة . لأن المادة ٤٦ من قانون التجارة لم تنص على وجوب الكتابة إلا لبيان الدليل الذي يقبل في إثبات وجود شركة التضامن ، كما هي الحال بالنسبة للمادة ٢١٦ من القانون المدني حين نصت على وجوب الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة التعهد على ألف قرش . وما كان مبدأ الثبوت بالكتابة يقوم في التعهدات المدنية ، على وجه العموم ، مقام الإثبات بالكتابة إذا كملت الشهود والقرائن ، فمن باب أولى تكون الحال في شركة التضامن باعتبارها من المسائل التجارية والقاعدة في المسائل التجارية أنه يجوز فيها على وجه العموم الإثبات بغير الكتابة (٢) .

وبأن مفاد نصوص المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥١ ، ٥٢ من قانون التجارة والمادة ٥٠٦ من القانون المدني مجتمعة أن البطلان الذي يترتب على عدم استيفاء شركات التضامن أو التوصية لاجراءات الشهر والنشر المقررة قانوناً لا يقع بقوة القانون بل يتعين على صاحب المصلحة التمسك به إما بدعوى مبتدأة ، أو في صورة دفع يبدى في دعوى

(١) الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/١/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٧٤ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧ .

مرفوعة ، ويعتبر الشركاء أصحاب مصلحة في التمسك ببطلان الشركة قبل بعضهم البعض لأن أيًا منهم لا يستحق الحماية فهم على درجة واحدة من الإهمال ومن حق كل منهم أن يتمسك بالبطلان قبل الشركاء الآخرين حتى لا يبقى في شركة مهددة بالبطلان (١) .

وبأن عدم شهر شركات التضامن أو التوصية يرتب بطلاناً لا يقع بقوة القانون ويستطيع الشركاء التمسك بهذا البطلان في مواجهة بعضهم البعض ولكن لا يستطيعون التمسك به في مواجهة الغير ويجوز للغير التمسك بهذا البطلان في مواجهة الشركاء (٢) .

### الأثر الرجعى للبطلان :

عقد الشركة يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى للبطلان المنصوص عليه في المادة ١٤٢ من القانون المدني - علة ذلك - إبطال عقد الشركة أو بطلانه لا يمنع أن تظل آثاره التى أنتجها من قبل قائمة ، اعتبار العقد باطلاً من وقت الحكم النهائي الصادر بالبطلان لا قبله - أثره حق الشركاء في تصفية الشركة اتفاقاً أو قضاء (٣) .

وحل الشركة لا يمنع من احتفاظها بشخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية وتنتهى سلطة المديرين وتنتقل إلى المصطفى الذى يقوم وحده بأعمال التصفية (مادة ٥٣٢ مدنى) (٤) ، فالمصطفى لا يقوم بأى عمل جديد من أعمال الشركة (٥) ، كما أن طلب التصفية يتضمن بطريق اللزوم طلب حلها (٦) .

---

(١) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٥ .

(٢) الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/٨ .

(٣) الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢١ .

(٤) الطعنان ٩٧٨٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨ - للحامدة - للرجع السابق ص ٨٠ .

(٥) الطعنان السابقان والطعن ٢٩٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٧ .

(٦) الطعون السابقة - للحامدة - للوضع السابق .

### حل الشركة قضائياً :

حل الشركة قضائياً هو فسخ لها وأثره - تقدير قيمة الدعوى بحل الشركة طبقاً لنص المادة ٧/٣٧ مرافعات (١) وليس للحكم بحل الشركة أثر رجعي وأثر ذلك حق الشركة في أرباحها السابقة على الحل (٢) .

### إثبات الشركة :

إن قانون التجارة لم يوجب الكتابة للإثبات إلا بالنسبة إلى عقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة ، أما شركات المحاصة فإثبات وجودها بالبيّنة جائز (٣) .

فالإثبات في المواد التجارية . جواز الإثبات بالبيّنة كقاعدة عامة . عقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة . وجوب إثباتها بالكتابة . شركات الواقع . جواز إثباتها بالبيّنة . لحكمة الموضوع استخلاص قيامها من الظروف (٤) .

وأنة وإن كان قانون السجل التجارى قد أوجب قيد أسماء التجار والشركات بالسجلات التجارية مع كافة التعديلات التى تطرا على البيانات الواجب تدوينها إلا أنه لم يرتب على مخالفة أحكامه غير عقوبة المخالفة ، وليس به أى نص يقضى بالبطلان فى مثل هذه الحالة أو يخول أى كان حق الاحتجاج بعدم القيد أو نقص بعض البيانات . ولذلك فإن من الخطأ فى تطبيق القانون القول بعدم امكان الاحتجاج بملحق عقد شركة لعدم قيده بالسجل التجارى (٥) .

ومتى كان الحكم التمهيدى إذ قضى بإحالة الدعوى على التحقيق

---

(١) الطعن رقم ٥٦٠٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢١/٢/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٥٧٢٢ س ٦٢ ق جلسة ٢٠/١/٢٠٠٠ - المصدر السابق .

(٣) الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٥ ق جلسة ٧/٢/١٩٤٦ .

(٤) الطعن رقم ٧١٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٨٠ .

(٥) الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٨ ق جلسة ٦/٤/١٩٥٥ .

ليثبت الطعون عليهم بأى طريق من طرق الإثبات بما فيها البينة إن الطاعنين قد تعهدا بمقتضى عقد الشركة بمباشرة الأعمال التى يقولون عنها وبإشراكها فعلاً ثم انقطعاً عنها بدون موجب واشتركا فى أعمال معاملة يعود اشتراكهما فيها بالضرر على أعمال الشركة لخافستها ... قد استند فيما استند إلى أن عقد الشركة لم يحدد به نوع العمل الذى يقوم به كل من الشركاء و فقط نص فى بند منه على أن جميع الشركاء متضامنون فى العمل - فإنه لا تثريب على المحكمة إن هى أحوالت الدعوى على التحقيق لاستجلاء ما أبهم من مدلول هذا البند واستكناه قصد المتعاقدين منه متى كان تفسير هذا الذى جاء به مثار نزاع بين الطرفين . ومن ثم فإن الطعن على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس (١) .

وحكم بأن الفاتورة الصادرة من أحد المحلات التى تعامل الشركة وألتي وقعها أحد الشريكين تعتبر بلا شك مبدأ ثبوت بالكتابة فى إثبات الشركة مادام من شأنها أن تجعل ثبوت قيامها فى حقه قريب الاحتمال . فإذا كملت هذه الفاتورة بشهادة الشهود والقرائن فإن شركة التضامن يثبت قيامها بين الشريكين (٢) .

### من المسئول عن شهر الشركة :

مفاد نص المادة ٤٩ من قانون التجارة أن استيفاء الاجراءات المتعلقة بشهر ونشر الشركة (شركة التضامن) ليس منوطاً بمدير الشركة وحده بل يجوز لكل من الشركاء القيام به . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر وهو بصدد مؤاخذه الطاعن على عدم قيامه باجراءات الشهر والنشر بصفته شريكاً أنه لا يفيد من اهماله للتخلص من التزامه قبل باقى الشركاء بنقل ملكية ما باعه من أرض إلى الشركة ومن مسئولية عن التعويض بعد أن جعل تنفيذ الالتزام عيناً متعزراً بتصرفه فى ذات

(١) الطعن رقم ١٩٣ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٣/٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٧٤ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧ .

الأرض لشركة أخرى بعقد مسجل ، فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون (١) .

### اكتساب الشخصية المعنوية :

لشركات الأشخاص سواء كانت شركات تضامن أو شركات توصية شخصية معنوية مستقلة على أشخاص الشركاء فيها وهو ما يستتبع انفصال نمتها عن نهمهم فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم ولا يجوز لدائني الشركاء التنفيذ على أموال الشركة من أحمين بذلك دائنيها وإنما يجوز لهم أن ينفذوا على ما يدخل في ذمة الشريك من أموال الشركة كحصته في الأرباح أو نصيبه الصافي مما يتبقى من أموالها بعد التصفية ولذلك نص المشرع في المادة ٥٣٢ من التقنين المدني على بقاء الشخصية للمعنوية للشركة في حدود ما تتطلبه أغراض التصفية كإنجاز الأعمال الجارية واستيفاء حقوق الشركة ووفاء ديونها فإذا أنجز للصف هذه الأعمال يصبح الشركاء ملاكاً على الشيوخ للصافي من أموالها وتتم قسمته بينهم أما قبل ذلك فلا يجوز الحجز على أموال الشركة استيفاء لدين على الشركاء . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب بطلان الحجز الواقعة على عقارين مملوكين للشركة وفاء لديون مستحقة على الشركاء بمقولة أن الشركة قد انقضت لاستغراق أموالها بالديون وأنه لا حاجة لتصفيتها مع أيلولة أموالها إلى الشركاء محملة بالديون المستحقة على الشركة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه (٢) .

فالشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية من يمثلها قانوناً فإن كانت هي المقصودة بالخصومة بناتها فلا تتأثر بما يطرا على شخصية هذا الممثل من تغيير والتوكيل الصادر من ممثلها للمحامي لا يتأثر بتغيير ممثلها في مرحلة لاحقة لصدور التوكيل ولا

(١) الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٠ في جلسة ١٩٦٥/١١/٩ .

(٢) الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٤١ في جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ .

يستوجب اصدار توكيل آخر من الممثل الجديد للتقرير بالطعن (١) .

وقد حكم بأن كل شركة تجارية غير شركة للحاصة تعد في مصر شخصاً اعتبارياً والجنسية كما هي من لوازم الشخص الطبيعي هي من لوازم الشخص الاعتباري ، فكل شركة تجارية - عدا للحاصة - لا بد لها من جنسية يتحدد بها وضعها القانوني وهذه الجنسية يعينها القانون (٢) .

وبأنه متى كانت الشركة التي يمثلها الطاعن هي شركة تضامن تجارية فإن يكون لها شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها ومن مقتضى هذه الشخصية أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء وأن تكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم كما تخرج حصة الشريك في الشركة عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة (٣) .

#### مدى مسئولية الشركاء :

مؤدى نص المادتين ١/٤٢ ، ٢٩ من القانون ١٤ لسنة ١٩٢٩ أن ضريبة الأرباح التجارية لم تفرض على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح وإنما فرضت على كل شريك شخصياً عن حصته في أرباح الشركة تعادل حصته فيها مما مقتضاه أن الشريك في شركة التضامن يعتبر في مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصياً عن الضريبة ومفاد ذلك أن قانون الضرائب لا يعتد بعقد شركة التضامن كسبب قانوني لالتزام الشريك المتضامن بالضريبة وإنما السبب في التزامه هو القانون الذي حمله في الأصل عبء تقديم الاقرار وأوجب توجيه الإجراءات إليه شخصياً ، وأقر له سبيل طعنه بحيث تستقل دعواه بسببها عن الشريك الآخر فيقدر الرسم بالطلبات

(١) الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥١ في جلسة ١٢/٢٦/١٩٨١ .

(٢) الطعن رقم ١٤٢ لسنة ١٤ في جلسة ١٤/٦/١٩٤٦ .

(٣) الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢٠ في جلسة ٢٤/٤/١٩٥٢ .

المعلومة القيمة لكل شريك على حدة ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه النظر وجرى على تقدير رسم واحد لما تحققه شركة التضامن من ربح فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (١) .

كما أن مؤدى نص الفقرتين ٢ ، ٣ من المادة ٢٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ أن المشرع قد سوى بين الشريك للتضامن في شركات التضامن أو التوصية وبين الممول الفرد من حيث إخضاع كل منهما للضريبة في حدود ما يصيبه من ربح ، مما يقتضاه أن هذا الشريك يكون مسئولاً شخصياً في مواجهة مصلحة الضرائب عن الضريبة المفروضة عليه وحده دون ما يستحق على باقي الشركاء للتضامنين من ضرائب أو ما يربط منها باسم الشركة عن حصة التوصية ، وإذا كان نص المادة ٢٤ سالف الذكر هو نص ضريبي خاص يتعين إعماله حتى ولو تعرض مع أى نص آخر ورد في القانون المدني أو قانون التجارة ، وكان الثابت في الدعوى أنه بعد أن صفيت الشركة رجعت مصلحة الضرائب على المطعون ضده - الشريك المتضامن - شخصياً بضريبة الأرباح التجارية والصناعية المستحقة على حصة التوصية ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى في قضائه على عدم مسئوليته عن دين هذه الضريبة ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (٢) .

الشريك في شركة التضامن يكون مسئولاً بالتضامن مع باقي الشركاء عن الوفاء بكافة ديون الشركة بحيث يحق لدائني الشركة الرجوع على أى منهم بكافة تلك الديون واستيفائها ولو من أمواله الخاصة (٣) .

ولا يجوز لدائني الشركاء في شركات الأشخاص التنفيذ على أموال الشركة إذ أن لها شخصية معنوية مستقلة عن أموال الشركاء وتعتبر

(١) الطعن رقم ٧١٠ لسنة ٤٢ في جلسة ١٩٧٧/٤/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٣٧ في جلسة ١٩٧٥/١١/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٩٢٣ لسنة ٤٦ في جلسة ١٩٨٠/٢/١٩ .

أموالها ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم (١) .

وتشترط المادة ٢٢ من القانون التجارى لالتزام الشركاء المتضامنين بالتعهدات الموقع عليها من أحدهم أن يكون توقيعه بعنوان الشركة . فمضى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن توقيع أحد الشركاء المتضامنين على السندات لم يكن بعنوان الشركة المبين فى عقد تأسيسها المشر قانوناً ، وإن هذا العنوان لم يتغير بسبب وفاة أحد الشركاء المديرين وقضى الحكم بقيام مسئولية الشركة عن هذه السندات فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون (٢) .

وإذا تعاقد الشريك المتضامن غير المدير باسم الشركة مع الغير فى غير أغراضها فإن تعاقده وإن لم يكن ملزماً للشركة إلا أنه يلزمه شخصياً قبل الغير الذى تعاقده معه . وعلى ذلك فإذا كان الحكم قد قرر مسئولية ذلك الشريك شخصياً عن كفالة عقدها منتحلاً فيها صفة غير صحيحة وهى أنه مدير للشركة حالة كونه غير مدير لها وليس من أغراض الشركة ضمان الغير فإن الحكم يكون قد أصاب فى القانون (٣) .

ومتى كانت أسباب الحكم سائفة وسليمة فى ترتيب مسئولية الشريك المتضامن من الوجهة المدنية قبل الغير عن الكفالة التى عقدها معه منتحلاً فيها صفة مدير الشركة حالة كونه غير مدير لها فإن الحكم لا يكون مشوباً بالقصور (٤) .

وحكم بأن توقف نشاط الممول كلياً أو جزئياً وجوب اخطاره مأمورية الخسائر المختصة بذلك فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التوقف ، اغفال هذا الاجراء يترتب عليه الزامه بالضرية المستحقة عن سنة كاملة (مادة ٢٩ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١) (٥) .

(١) الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٤١ فى جلسة ٢٨/٢/١٩٧٧ .

(٢) الطعن رقم ١٨٠ لسنة ٢٦ فى جلسة ١٨/٥/١٩٦١ .

(٣) الطعن رقم ٢٢ لسنة ٢٢ فى جلسة ٢٧/٦/١٩٥٧ .

(٤) الطعن رقم ٢٢ - السابق .

(٥) الطعن رقم ٢٧٠٠ لسنة ٦٢ فى جلسة ١/٢٤/٢٠٠٠ - للحالة من ٩٨ .



## التصرف فى الحصص :

يجوز فى شركات التضامن نزول أحد الشركاء عن حصته فى الشركة لواحد من شركائه فيها ويقع التنازل صحيحاً منتجاً لآثاره فيما بين المتنازل والمتنازل إليه . وإذ كانت المواد ٤٨ وما بعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرا عليه من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته فى الشركة تتضمن تعديلاً للعقد بخروج أحد الشركاء من الشركة ، فإنه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الاشهار على عاتق كل شريك إلا أنه إذا تخلف صاحب المصلحة فى أجرائه ليضع حداً لمسئوليته قبل الغير فإن ذلك يعد منه تقصيراً ولا يجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليفيد من تقصيره وليتخلص من التزاماته قبل المتنازل له من الشركاء . وإذ كانت الطاعة - إحدى الشركاء - قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها الثانية قد باعت إليها حصتها وحصمة المطعون ضده الأول التى آلت إليها ملكيتها من قبل بطريق الشراء منه ، وأنها أوفت لها بالثمن كاملاً فخلصت لها ملكية الفندق وانقضت بذلك الشركة لخروج الشريكين السابقين منها واجتماع كل حصص الفندق فى يدها ، وأنه لا وجه لاحتجاج أحدهما أو كلاهما ببطلان تعديل شركة اعتبرت منقضية لعدم اشهاره ، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله : « إن حصول تعديل بخروج شريكين من الشركة وعدم شهره ما يوجب بطلان هذا التعديل ويظل عقد الشركة صحيحاً كما هو إذ يقتصر البطلان على هذا التعديل ويحتفظ كل من المطعون ضدهما الأول والثانية بحصتيهما المطالب بتثبيت الملكية عنها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ لا يترتب على عدم الاشهار استقالة من قصر فى القيام به ، كما لا يترتب عليه عودة المبيع إلى من باعه لتعارضه مع الضمان للمزم به (١) .

والأصل فى حصة الشريك فى شركات الأشخاص أنها غير قابلة

(١) الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٢ .

للتنازل إلا بموافقة سائر الشركاء أخذًا بأن الشريك قد لوحظت فيه اعتبارات شخصية عند قبوله شريكًا ، إلا أنه مع ذلك - يجوز له أن يتنازل عن حقوقه إلى الغير بدون موافقتهم ، ويبقى هذا التنازل قائمًا بينه وبين الغير لأن الشريك إنما يتصرف في حق من حقوقه الشخصية التي تتمثل في نصيبه في الأرباح وفي موجودات الشركة عند تصفيتها ، ولكن لا يكون هذا التنازل نافذًا في حق الشركة أو الشركاء ، ويبقى هذا الغير لجنبياً عن الشركة وهو ما نصت عليه المادة ٤٤١ من التقنين المدني السابق بقولها : لا يجوز لأحد من الشركاء أن يسقط حقه في الشركة كله أو بعضه إلا إذا وجد شرط يقضى بذلك ، وإنما يجوز له فقط أن يشترك في أرباح غيره ويبقى هذا الغير خارجاً عن الشركة ، ولكن التقنين المدني الحالي لم يأت بنص مقابل لأن حكمه يتفق مع القواعد العامة (١) .

#### إدارة الشركة :

الشريك الذي يدير شئون الشركة شأنه هو شأن الوكيل ، عليه أن يقدم حساباً مؤيداً بالمستندات عما تناولته الوكالة ، وقيام كل شريك بإدارة بعض شئون الشركة لا يحول دون حق كل منهما في مطالبة الآخر بتقديم حساب عما أدراه ، وإن فمتى كان الواقع في الدعوى هو أن الطاعن والمطعون عليه كانا شريكين في استئجار أطيان من الغير وكان كل منهما يتولى بعض شئون الإدارة وأقام الطاعن دعوى على المطعون عليه يطلب الزامه بتقديم حساب مؤيد بالمستندات عن إدارته للأطيان ، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى قد أقام قضاؤه على ما أورده في عبارة مجملة ودون بيان سند ما قرره من أن الطاعن كان يؤجر جزءاً من الأطيان المشتركة وهو أمر إن صح لا يحول قانوناً دون الزام المطعون عليه بتقديم حساب عما عسى أن يكون قد أدراه ، فإنه يكون قد شابه قصور مبطل له (٢) .

(١) الطعن رقم ٢٤١ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٥١/٦/٧ .

وإذا لم يعين مدير لشركة التضامن ، سواء فى عقد تأسيسها أو بمقتضى اتفاق لاحق ، كان لكل شريك متضامن حق ادارتها وتمثيلها أمام القضاء (١) .

وانفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنته العقد ، ومدة استمرارها الفعلى ومقدار ما انتجته أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت فى العقد ، لما كان ذلك فلا على المحكمة أن هى نذبت خبيراً لبحث الوقائع المادية سالفة البيان وصرحت له بسماع شهود دون حلف يمين (٢) .

وتوقيع الشريك المدير فى شركة التضامن باسمه على تعهد من التعهدات دون بيان عنوان الشركة لا يترتب عليه بمجرده اعفاء الشركة من الالتزام وإنما يقوم قرينة على أن الشريك المدير يتعامل فى هذه الحالة لحسابه الخاص وهى قرينة تقبل إثبات العكس بكافة طرق الإثبات بما فيها القرائن (٣) .

وإذا كان الواضح من صحيفة الطعن أنه أقيم من الشركة الطاعنة وكان لهذه الشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية ممثلها ، وكانت هى الأصل المقصود بذاته فى الخصومة دون ممثلها ، فإن ذكر اسم الشركة الطاعنة المميز لها فى صحيفة الطعن يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كافياً لصحة الطعن فى هذا الخصوص ، ويكون النفع بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة لعدم ايضاح اسم الممثل القانونى للشركة . متعين الرفض (٤) .

### اكتساب الشريك صفة التاجر :

وصف التاجر يصدق على الشريك المتضامن فى الشركة التى تزاول التجارة على سبيل الاحتراف ، ولا يحول دون اعتباره تاجراً أن

(١) الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٦ .

(٣) الطعن رقم ٩١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٧/٧ .

(٤) الطعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٢٩ .

يكون موظفًا ممن تحظر القوانين واللوائح عليهم الاشتغال بالتجارة (١) .

### أثر اشهار افلاس الشركة :

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الحكم باشهار افلاس شركة التضامن يستتبع حتمًا افلاس الشركاء المتضامنين فيها ، إذ أن الشركاء المتضامنين مسئولون في أموالهم الخاصة عن ديون الشركة ، فإنما وقفت الشركة عن الدفع فمعنى ذلك وقوفهم هم أيضاً عنه ، ولا يترتب على اغفال الحكم الصادر بافلاس الشركة النص على شهر افلاس الشركاء المتضامنين فيها أو على اغفال بيان أسمائهم ، أن يظلوا بمنأى عن الافلاس ، إذ أن افلاسهم يقع نتيجة حتمية ولازمة لافلاس الشركة (٢) .

وحكم بأن : اشهار افلاس أحد الشركاء في شركة التضامن - أثره - انتضاء الشركة بقوة القانون - الاستثناء تضمنين عقد الشركة الاتفاق على استمرارها فيما بين الباقيين منهم ، الشريك المفلس ليس له إلا نصيبه في أموال الشركة نقدًا بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى إلى خروجه منها - عدم لحقيته فيما يستجد بعد ذلك من حقوق إلا إذا كانت ناتجة عن عمليات سابقة (٣) .

### أثر انقضاء الشركة :

أنه وفقًا للمادة ٤٤٥ من القانون المدني القديم تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد المحدد لها بقوة القانون ، فإنما أراد الشركاء استمرار الشركة وجب أن يكون الاتفاق على ذلك قبل انتهاء الميعاد المعين في العقد أما إذا كانت المدة قد انتهت دون تجديد فلا سبيل إلى الاستمرار في عمل الشركة القديمة إلا بتأسيس شركة جديدة (٤) .

(١) الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٧٤/٢/٢١ .

(٢) الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧ .

(٣) الطعن رقم ٢٣٧٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧ .

(٤) الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩ .

### فسخ الشركة :

من مقتضى الفقرة الثالثة من المادة ٧٥ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ أن يقدر الرسم بالنسبة لطلب الفسخ بقيمة الأشياء المتنازع عليها ، مما مفاده - فى خصوص طلب فسخ الشركة - وجوب تقدير الرسوم عليه بقيمة رأس مال الشركة الثابت فى العقد المطلوب فسخه ، دون نظر إلى ما إذا كان طلب الفسخ الذى ضمته المدعون دعواهم قد جاء منهم نافذة أو على سبيل الخطأ لأنه لا عبرة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - بمرعى المدعى من طلبه وما إذا كان لازماً وضرورياً للقضاء له بالمركز القانونى الذى أفصح عنه شرحه لوقائع الدعوى أم كان طلبه من قبيل النوافل التى لم يكن ذلك للمركز فى حاجة إلى طلب الحكم بها (١) .

### أثر الاندماج :

اندماج شركة فى أخرى يترتب عليه اعتبار الشركة الدامجة خلفاً عاماً للشركة المندمجة وتحل محلها حلولاً قانونياً فيما لها وما عليها فى حدود ما اتفق عليه فى عقد الاندماج فلا محل لتطبيق القواعد والنظم الخاصة بعمال الشركة الدامجة على عمال الشركة المندمجة ولا يعتبر الآخرون عمالاً لدى الشركة الدامجة قبل حصول الاندماج فلا محل لتطبيق قاعدة المساواة (٢) .

وحكم بأنه : متى كان الثابت أن الشركة (الدائنة الأصلية) قد اندمجت قبل رفع الدعوى فى الشركة المضممة ضدها اندماجاً كلياً وكان يترتب على هذا الاندماج انقضاء الشركة المندمجة وزوال شخصيتها وبالتالي انتهاء سلطة مديرها وزوال كل صفة له فى تمثيلها وفى التصرف فى حقوقها فإن توجيه اليمين الحاسمة إليه عن واقعة الوفاء بالدين الذى لها فى ذمة الطاعن (المدين) بعد أن زالت صفته فى تمثيلها وأصبح لا يملك التصرف فى حقوقها ومن بينها الحق المطالب به ولم

(١) الطعن رقم ٥٠٦ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/١٧ .

(٢) الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٦ .

يعد له حق المطالبة بإثبات الوفاء المدعى به من الطاعن ، يكون غير جائز قانوناً وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه على حق إذ رفض توجيه اليمين (١) .

كما حكم بأنه : إذ كان الحكم قد استخلص من المستند - المقدم من الطاعنة - أن الشركة العامة لدور السينما اشترت الذمة المالية للشركة الشرقية للسينما بكامل عناصرها من أصول وخصوم دون تحديد أو تقييد بما ورد في قرار التقييم أو قرار الحارس العام الصادر باعتماده وأنه بالتالي تكون الشركة المشترية قد خلفتها خلافة تامة ، ثم اندمجت الشركة الأخيرة في شركة القاهرة للتوزيع السينمائي التي اندمجت في المؤسسة المصرية العامة للسينما وأنه لهذا تكون المؤسسة المذكورة هي صاحبة الصفة في إقامة الدعوى عليها وهو استخلاص سائغ يتفق مع صحيح القانون ، وإذ رتب الحكم على ذلك القضاء برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة ، فإن النemy عليه يكون غير سديد (٢) .

وبأن اندماج الشركة بعد تأميمها في شركة أخرى يؤدي إلى زوال شخصية الشركة المندمجة ومحو شخصيتها الاعتبارية ونمتها المالية (٣) .

### تصفية الشركة وأثرها :

تنص المادة ٥٢٢ من القانون المدني على أن تصفية أموال الشركة وقسمتها تتم بالطريقة المبينة في العقد على أن تتبع الأحكام الواردة في المادة ٥٢٣ وما بعدها عند خلو العقد من حكم خاص . فإذا كان عقد الشركة قد خول المصفي الذي تعينه الجمعية العمومية جميع السلطات لتصفية الأموال المنقولة أو العقارية المملوكة للشركة إما بطريق البيوع الودية أو بالمزاد - ولم يرد به نص خاص يوجب تصفية المحل التجاري

---

(١) الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٧

(٢) الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٥ .

(٣) الطعن رقم ٦٨٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٦

عن طريق بيعه مجزئاً وكان الحكم للطعون فيه قد انتهى إلى ما يتفق وهذا النظر فإنه لا يكون قد خالف مدلول الثابت بعقد الشركة (١).

ويترتب على حل الشركة وبخولها في دور التصفية انتهاء سلطة المديرين وذلك كنص المادة ٥٢٢ من القانون المدني فتزول عنهم صفتهم في تمثيل الشركة ويصبح المصفي الذي يعين للقيام بالتصفية صاحب الصفة الوحيد في تمثيل الشركة في جميع الأعمال التي تستلزمها هذه التصفية وكذلك في جميع الدعاوى التي ترفع من الشركة أو عليها فإذا كان الطعن قد رفع من عضو مجلس الإدارة للتدنيب بصفته ممثلاً للشركة وذلك بعد حلها وتعيين المصفي فإنه يكون غير مقبول لرفعه من غير ذي صفة ولا يغير من ذلك أن يكون الطعن قد رفع بإذن من المصفي طالما أنه لم يرفع باسمه بصفته ممثلاً للشركة (٢).

وقد حكم بأن : النص في المادة ٥٢٢ من القانون المدني على أن تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة في العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التي فصلتها المادة . والنص في المادة ٥٢٣ مدني على أنه : تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي هذه التصفية ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا تحقق سبب من أسباب انقضاء الشركة فإنها تنقضي وتدخل في دور التصفية ولا يحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية إذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذي تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التي تصفى بها أموالها فإنه يجب اتباعها وفي حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التي تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التي تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد انقضاء

(١) الطعن رقم ٢٨٧ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٦/٧ .

(٢) الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٦/١١/٢٤ .

الشركة وتولى المصفى اعمال التصفية واجراء ما تقتضيه من القيام باسم الشركة ولحسابها باستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولاً أو عقاراً - على نحو ما نصت عليه المادة ٥٢٥ مدنى - وتنتهى التصفية بتمام كافة اعمالها وتحديد صافى الناتج منها وتقسيمه بين الشركاء نقداً أو عيناً ، لما كان ذلك وكان الثابت بأن الدعوى اقيمت بطلب حل الشركة محل النزاع وتصفيتها وكان الحكم المطعون فيه قد ايد الحكم الابتدائى فيما قضى به المطعون ضدهم بنصيبهم فى القيمة المادية والمعنوية للشركة لجرد أن قضى بحلها دون القيام باجراءات التصفية وفقاً للأحكام الواردة بالمواد من ٥٢٢ إلى ٥٢٧ من التقنين المدنى والتي تنتهى بتحديد صافى مال الشركة وقسمته بين الشركاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه (١) .

وأنه وإن كان الأصل فى تصفية الشركات عند انقضائها هو قسمة أموالها بحسب سعر بيعها أو توزيع هذه الأموال عيناً على الشركاء كل بنسبة حصته فى صافى أموالها إن أمكن إلا أنه من الجائز للشركاء أن يتفقوا مقدماً فيما بينهم على طريقة معينة تجرى التصفية على أساسها ، وهذا الاتفاق ملزم لهم متى كان لا يخالف قاعدة من قواعد النظام العام (٢) .

وتصفية الشركة فرض الحراسة الادارية . نطاقها . انتهاء الشركة بطريق التصفية أو غيرها . اثره . انحسار الحراسة عنها وإيلولة الأموال إلى الشركاء (٣) .

ومن المقرر ، مراعاة لمصلحة الشركاء وللبائنى الشركة ومدينيتها ، أن انتهاء الشركة لا يمنع من اعتبارها قائمة محتفظة بشخصيتها

---

(١) الطعن رقم ٣٤٧٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٦/١٢ .

(٢) الطعن رقم ٣٦٢ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٦/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ٦٠٢ و ٦٤٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٢ .



المعنوية لحاجات التصفية حتى تنتهى التصفية . وإن كان كل موجودات الشركة بما فيها الدفاتر تعتبر أثناء التصفية مملوكة لها ملكاً شائعاً بين الشركاء فلا يصح لأحدهم أن يوقع الحجز الاستحقاقى على شيء من ذلك (١) .

وطلب تصفية الشركة تضمنته بطريق اللزوم طلب حلها . القضاء بحل الشركة وتصفيتها لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم (٢) .

وإنما اتفق الشركاء فيما بينهم على طريقة معينة تجرى بها التصفية فإن هذا الاتفاق يكون ملزماً لهم متى كان لا يخالف قاعدة من قواعد النظام العام (٣) .

وتنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإن تضمن عقد تأسيس الشركة طريقة للتصفية وجب اتباعها إلا تتم التصفية طبقاً للقانون وتقدير قيمة موجودات الشركة وما قد يطرأ عليها من نماء يكون مرهوناً بوقت التصفية وليس بوقت حدوث السبب الموجب للحل أو التصفية (٤) .

#### سلطة المصفى ومركزه القانونى :

حتى تمت التصفية وتحدد الصافى من أموال الشركة انتهت مهمة المصفى وزالت الشخصية المعنوية للشركة نهائياً ويلتزم المصفى بأن يضع بين أيدي الشركاء الأموال الباقية التى تصبح ملكاً مشاعاً للشركاء تجرى قسمته بينهم ، كما يجب عليه أن يطلب طبقاً للأوضاع المقررة للقيد محو قيد الشركة من السجل التجارى خلال شهر من انقضاء التصفية ، فإذا لم يقدم طلب المحو كان لمكتب السجل التجارى أن يحمو القيد من تلقاء نفسه وذلك أعمالاً لحكم المادة ١٣ من قانون

(١) الطعن رقم ٢٦ لسنة ١٥ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٤٥ .

(٢) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٥/٢/١٩٧٩ .

(٣) الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ .

(٤) الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٦/١/١٩٨١ .

السجل التجارى (١) .

والمصفى يعتبر وكيلاً عن الشركة لا عن دائئتها وهو وإن كان لا يسأل قبل الشركة إلا عن خطئه اليسير متى كان يباشر أعمال التصفية بدون مقابل إلا أنه يسأل بالتسبة للدائئتين عن كل خطأ يرتكبه سواء كان يسيراً أم جسيماً طالما قد ألحق ضرراً بهم (٢) .

والمصفى هو صاحب الصفة الوحيد فى تمثيل الشركة فى جميع الدعاوى دون المديرين (٣) .

وإذا كان أحد الشركاء قد رفع دعوى بطلب الحكم بتعيين مصفى لتصفية الشركة بينه وبين باقى الشركاء والحكم له بنصيبه فى التصفية كما أضاف إلى طلباته طلب فسخ الشركة واستصدر قلم الكتاب قائمة رسوم على أساس مجموع أموال الشركة وكان الحكم قد قضى فى المعارضة فى القائمة بتعديلها وتقدير الرسوم باعتبار أن الشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية هو حصة طالب التصفية فى أموال الشركة فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون ، ذلك أن الشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية هو مجموع أموال الشركة التى طلب الشريك تصفيتها لأن التصفية ما هى إلا قسمة أموال بين الشركاء وقيمة هذه الأموال هى التى تكون موضوع المنازعة بين الخصوم فى دعوى التصفية (٤) .

**ثانياً : شركة التوصية البسيطة :**

**تعريف الشركة :**

شركة التوصية البسيطة لها شخصية معنوية مستقلة عن اشخاص الشركاء فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً

---

(١) الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٢٠ فى جلسة ١٠/٦/١٩٦٥ .

(٢) الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٢ فى جلسة ١٧/٤/١٩٧٨ .

(٣) الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٤ فى جلسة ١٧/٣/١٩٧٧ .

(٤) الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٢٢ فى جلسة ٢١/٦/١٩٥٧ .

عاماً لدائنيها وحدهم وتخرج حصة الشريك فيها عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولا يكون له بعد ذلك إلا مجرد حق في نسبة معينة من الأرباح أو نصيب في رأس المال عند قسمة الشركة والحكم بأشهار افلاس هذه الشركة يستتبع حتماً افلاس الشركاء المتضامنين فيها حتى ولو أغفل الحكم الحصار بأفلاس الشركة النقص على شهر افلاس الشركاء المتضامنين أو اغفال بيان اسمائهم (١) .

ولما كانت شركة التوصية البسيطة لها شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها فإن الحكم الصادر ضدها يعتبر حجة على الشركاء فيها حتى ولو لم يختصموا في الدعوى التي صدر فيها ذلك الحكم (٢) .

والشريك الموصى في شركة التوصية يجب أن يسهم فيها بنصيب في رأس المال ومحظور عليه أن يتدخل في إدارة الشركة فلا يمكن أن يكون شريكاً موصياً بمجرد عمله . وإن فمتى كان من المسلم أن رأس مال الشركة دفع بأكمله من الطاعن الأول وأن الطاعن الثاني شريك بعمله فقط واسمه وارد في عنوان الشركة فإنه يعتبر شريكاً متضامناً مع الطاعن الأول في شركة تضامن بالرغم مما اثبت في العقد بأن الطاعن الأول هو وحده المسئول عن التزامات الشركة وبالرغم من تسمية الشركة في العقد بأنها شركة توصية إذ العبرة في ذلك بحقيقة الواقع لا بعبارة العقد وينبنى على هذا الاعتبار وجوب ربط الضريبة للمستحقة على أرباح الشركة على كل شريك شخصياً بنسبة حصته في أرباحها عملاً بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢٩ أي بواقع ثلاثة الأرباع على الأول والربع على الثاني ويكون الحكم للطعن فيه - إذ أقيم على خلاف ذلك - قد خالف القانون بما يستوجب نقضه (٣) .

ولكن لا يجوز له أن يتولى عملاً . متعلقاً بإدارة الشركة ولو بناء

---

(١) الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٢/٩ .

(٢) الطعن رقم ٤٧١ - السابق .

(٣) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/٢/١٢ .

على توكيل ولا يعد ممثلاً لها قانوناً ولا يحق له تمثيلها أمام القضاء (١) .

ومدير شركة التوصية لا صفة له في الطعن على قرار اللجنة عن الشركاء المتضامنين إلا بتوكيل خاص (٢) .

وتكون إدارة شركة التوصية البسيطة للشركاء المتضامنين أو أحدهم أو مدين من غيرهم ولا تجوز الإدارة للشريك الموصى ولو بناء على توكيل ويترتب على مخالفة ذلك البطلان (مود ٢٢ و ٢٨ من قانون التجارة ومادة ٥١٩ مدني) (٣) .

وشركة التوصية البسيطة القائمة بين الشريكة المتضامنة التي لها حق الإدارة منفردة وباقي الخصوم كشركاء موصين مؤداه - عدم تصور تحقق خلاف على إدارتها يبرر فرض الحراسة عليها - إقامة الحكم المطعون فيه قضائه بفرض الحراسة على الشركة على سند من احتدام الخلاف على إدارتها بعبارات معماة ومجهلة - قصور (٤) .

وإذا خلت صحيفة الطعن بالنقض من اختصام الشريكة المتضامنة الموصية في الشركة وثبوت اختصاص كل ورثتها في الطعن - أثره - قبول الطعن شكلاً (٥) .

### الممثل القانوني للشركة :

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه متى كان للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها وكانت هي المقصودة بناتائها بالخصومة فلا تتأثر بما يطرا على شخصية هذا الممثل من تغيير (٦) .

---

(١) الطعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٧ .

(٣) الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٧/٦/٢٠٠٠ - للحامدة - ص ٨٠ .

(٤) الطعن السابق .

(٥) الطعن ٨٦٩ س ٥٨ ق جلسة ١٤/٦/١٩٩٥ .

(٦) الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٤٠ ق جلسة ١/٣٦/١٩٧٦ .

ولا يجوز الطعن من مدير شركة التوصية في قرار لجنة الطعن نيابة عن الشركاء المتضامنين دون توكيل خاص بذلك ، ولما كان الحكم قد جرى في قضائه أن الأوراق خلو من توكيل الشركاء المتضامنين لمدير الشركة في الطعن على قرار اللجنة ، وكان المدير قد أقام طعنه بهذه الصفة وحدها ، فإن هذا الطعن لا ينصرف إلى شخصه باعتباره شريكاً متضامناً ولا باقى الشركاء المتضامنين (١) .

**أثر وفاة أحد الشركاء ومدى استمرار الشركة مع الورثة القصر :**

من المقرر تطبيقاً لنص المادة ٢٨٥ من القانون المدني أنه إذا خلا عقد تأسيس الشركة من شرط يقضى باستمرارها على الرغم من وفاة أحد الشركاء وجب اعتبارها منحلة قانوناً بمجرد وقوع الوفاة ، فإنما لم يوجد مثل هذا الاتفاق الصريح واستمر الشركاء في أعمال الشركة فعلاً مع الورثة ، وجب اعتبار الشركة في دور التصفية ، مما مؤداه أن الشركة تكون منحلة بقوة القانون (٢) .

لجأت الفقرة الثانية من المادة ٢٨٥ من ذات القانون قد أجازت الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قسراً فيحل الورثة بذلك محل الشريك المتوفى باعتباره شركاء في الشركة بحسب الوضع القانوني لمورثهم (٣) .

**تغيير شكل شركة التوصية إلى شركة تضامن :**

تغيير النشاط القانوني للمنشأة من شركة توصية بسيطة إلى شركة تضامن - أثره - إلزام الشركاء باخطار مصلحة الضرائب به خلال ستين يوماً من تاريخ التغيير وتقديم البيانات اللازمة لتصفية الضريبة - تخلف ذلك - أثره إلزام الشركاء بأداء الضريبة عن سنة كاملة (٤) .

(١) الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٧ .

(٢) الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢ .

(٣) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٨ .

(٤) الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١١ .

## الشركات ذات المسؤولية المحدودة :

لما كانت ضريبة الدمغة النسبية على حصة الشريك فى رأس مال الشركة ذات المسؤولية المحدودة يقع عبئها على شخص الشريك صاحب الحصة بصفتها هذه دون الشركة عملاً بنص المادة ٨٦ من قانون ضريبة الدمغة لصابر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ومن ثم فإن هذه الحصة لا يمتد إليها الاعفاء من تلك الضريبة ، وإذ خالف الحكم للمطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه (١) .

وتتميز الشركات ذات المسؤولية المحدودة عن غيرها بجواز أن يكون الشريك مديراً لها وأن يتضمن عنوانها اسمه - عدم مسئوليته عن التزاماتها إلا بقدر حصته فى رأس مالها - مؤداه - توقفها عن سداد ديونها قبل العمل بأحكام قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩١ - أثره - وجوب قصر شهر الإفلاس عليها وحدها ولو اختصمت فى شخصه - ويجوز شهر إفلاسه معها (٢) .

## خلافة الشركات القابضة لهيئات القطاع العام :

يدل نص المادة الثانية من القانون رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون قطاع الأعمال العام على أن هيئات القطاع العام المنشأة بالقانون رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٩١ تكون للأخيرة كافة الحقوق المقررة للأولى وعليها كافة التزاماتها باعتبارها الخلف العام لها (٣) .

## تمثيل شركات القطاع العام أمام القضاء :

يعتبر عضو مجلس الإدارة المنتخب المختار فى مجلس إدارة الشركة التابعة والتي نصت المادة ١٦ من قانون قطاع الأعمال العامة على أن تتخذ شكل شركة مساهمة وتثبت لها الشخصية الاعتبارية من تاريخ قيدها فى السجل التجارى يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء

---

(١) الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٦/٥/١٩٩٦ .

(٢) الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٧/٢/٢٠٠٠ .

(٣) الطعن رقم ٥٤٤٥ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٥/٦/١٩٩٢ .

هذه المحكمة - وكيلاً عن مجلس الإدارة في تصريف شئون الشركة وتمثيلها أمام القضاء ومن ثم يكون له الاختصاصات المناطة بهذا المجلس والمتعلقة بإدارة الشركة وتصريف أمورها اليومية ومن بينها التعاقد مع المحامين نوى المكاتب الخاصة لمباشرة بعض الدعاوى والأنزعة - المبينة في المادة ٢ من قانون الإدارات القانونية بالمؤسسات العامة والهيئات العامة والوحدات التابعة لها الصادر برقم ٤٧ لسنة ١٩٧٣ (١) .

### تمثيل رأس المال الخاص في شركات قطاع الأعمال :

نص المادة ٤٩ من القانون ٦٠ لسنة ١٩٧١ المعدلة بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ في شأن أعضاء مجالس إدارات الشركات المساهمة الممثلين لرأس المال الخاص . قاطع الدلالة على مراد الشارع في اقتصار أحكام القانون ٢٦ لسنة ٣٠ من نوفمبر سنة ١٩٨٣ وأثبتت محتواه ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم بقضائه بعدم جواز الاستئناف المقام من الطاعن فإن النعى عليه بسبب الطعن يكون على غير أساس (٢) .

### مناط الأثر الرجعى لانحلال الشركة :

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عدم استيفاء شركة التضامن إجراءات الشهر والنشر لا يترتب على بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به وعندئذ يعتبر عقد الشركة موجوداً وصحيحاً طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان فيرجع إليه في تنظيم العلاقة بين الشركاء وتسوية حقوقهم والتزاماتهم - لأن البطلان الناشئ عن عدم اتخاذ إجراءات الشهر والنشر لا يقع بحكم القانون وليس له أثر رجعى بل تظل الشركة قائمة باعتبارها شركة فعلية ويسرى عقدها في مواجهة الشركاء حتى يطلب

(١) الطعن رقم ٢٣٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٣/٦/١٩٩٦ .

(٢) الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٠/٥/١٩٩١ .

بطلانها ويقضى به (١) .

والحكم بفسخ عقد الشركة خلافاً للقواعد العامة في الفسخ ليس له اثر رجعى ، وإنما تنحل الشركة بالنسبة للمستقبل ، أما قيامها وأعمالها في الماضي فإنها لا تتأثر به ، ومن ثم فلا محل لتطبيق القاعدة العامة الواردة في المادة ١٦٠ من القانون المدنى التى توجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد (٢) .

وشركة التوصية البسيطة ، هى شركة تجارية ذات شخصية معنوية مستقلة عن اشخاص الشركاء فيها ، ومن مقتضى هذه الشخصية أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء ، فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عاماً لدائتيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولا يكون له بعد ذلك إلا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند قسمة الشركة (٣) .

### ثالثاً : شركة المحاصة :

شركة المحاصة إنما تنعقد فى الغالب لمعاملات محدودة ولمدة قصيرة ، والوصف المميز لها عن غيرها من الشركات هو أنها مستترة ، فليس لها رأس مال ولا عنوان وليس لها وجود ظاهر بهذا الوصف أمام الغير ، فالأعمال التى يقوم بها أحد الشركاء تكون باسمه خاصة ويكون وحده المسئول عنها قبل من تعامل معه . وإن فنعتى كان الواقع هو أن شريكين اتفقا على تكوين شركة لصناعة نسيج الأقمشة وبيعها اسمياً شركة توصية تجارية بعنوان ظاهر هو اسم الشريكين ونص فى عقد تأسيسها على رأس مال لها وتحديد حصة كل شريك فيه وأن لكل من الشريكين حق التوقيع عنها وتكون امضاءه ملزمة

(١) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٨ .

(٢) الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٤/٣/٢٧ .



لآخر وعلى أن يكون الطرفان متضامنين في جميع الأحوال وأن تكون مدة الشركة خمس سنوات تتجدد من تلقاء نفسها لمدة مماثلة ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر برغبته في الانفصال قبل انتهاء المدة بسنة أشهر ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتبر هذه الشركة من شركات المحاصة بل اعتبرها شركة تضامن لا يكون قد خالف القانون (١) .

وأنه وإن كانت شركة المحاصة تنعقد في الغالب لمعاملات مجدودة ولينة قصيرة إلا أن هذا ليس هو الوصف المميز لها وإنما يميزها عن غيرها كونها شركة مستترة فلا عنوان شركة لها ولا وجود لها أمام الغير والأعمال التي يقوم بها أحد الشركاء فيها وتكون باسمه خاصة ويكون وحده المسئول عنها قبل من تعامل معه (٢) .

والأصل في شركات المحاصة أن الشركاء فيها ليسوا مسئولين عن تعهدات أحدهم ولو عقدها لمصلحة الشركة لكن هذه القاعدة يرد عليها استثناءان : اتفاق الشركاء على خلاف ذلك أو إقرارهم ما تعاقده عليه . وإن كان إذا كان الحكم قد أثبت أن عقد الشركة ينص على أن تمسك لها حسابات منتظمة ، فإن إمساك الدفاتر وقيد الحسابات بها يكون التزاماً مفروضاً على الشريكين معاً . فإذا كان أحد الشريكين قد تعاقده مع شخص على أن يقوم بعملية إمساك الدفاتر وقام بها هذا الشخص فعلاً ، وكان الشريك الآخر يعلم بذلك ولم يعترض ، فهذا يعتبر أنه أقر عقد استخدام ذلك الشخص ، ويكون الحكم على صواب في اعتباره الاتفاق المعقود بين الشريك المتعاقد وبين المستخدم سارياً على الشريك الآخر (٣) .

ومتى كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن التصفية لا ترد على شركة المحاصة إذا ما وجب قسختها لأنها لا تعتبر شخصاً معنوياً فهي لا تملك الحصص التي يقدمها كل من الشركاء ولا ما يشتريه كل منهم

(١) الطعن رقم ١٧٧ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/١/٦ .

(٢) الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/١/٢١ .

(٣) الطعن رقم ١٥٩ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥ .

من بضائع باسمه خاصة بل تعتبر ملكاً له دون غيره من بقية الشركاء ولأنه ليس لها رأس مال وفقاً لما نصت عليه المادة ٥٩ من قانون التجارة بالرغم من أن كل شريك يقدم في الغالب حصة عند انعقاد الشركة ذلك أن شركة المحاصة ترمى فقط كنص المادة ٦٢ تجارى إلى قسمة الربح والخسارة لا إلى إيجاد مال شائع مملوك للشركة - فإن ما قرره هذا الحكم هو صحيح في القانون (١) .

والمقصود باستتار شركات المحاصة هو أنه لا وجود لها بالنسبة إلى الغير وليس لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الشركاء المكونين لها فإنما عقد أحد الشركاء المحاصين عقداً مع الغير كان - وحده - للمسئول عنه قبل هذا الغير دون سائر الشركاء - ولا يعنى استتار هذا النوع من الشركات أن يكون هؤلاء الشركاء بمعزل عن العملية أو العمليات التي تكونت الشركة للقيام بها بل أن لهم مناقشة مدير المحاصة فيما يجريه من أعمال لإنارة الشركة وتكليفه بتقديم حساب لهم عن هذه الإنارة (٢) .

#### رابعاً : شركة الواقع :

متى كانت للحكمة إذ قررت بناء على الأدلة التي أوردها قيام شركة واقعية بين الطاعن الأول وولديه بعنوان (فلان ولولاه) للاشتغال بتجارة الحنايد والبيويات في المحل التجارى الذى اتخذته مقراً لها . وإذا قالت أن كلاً من هؤلاء الشركاء الثلاثة قد اشترك في نشاطها التجارى ، فإنها بذلك تكون قد قررت ضمناً توافر العناصر المطلوبة قانوناً لتكوين الشركة من رأس مال لها ونية الاشتراك فيها وقصد الحصول على الربح أو تحمل الخسارة ، وذلك أيضاً كانت حصة كل شريك في رأس المال أو نصيبه في الربح أو الخسارة مما يكون معه النصيب عليها بمخالفة القانون في هذا الخصوص على غير أساس (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/١/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢١ .

(٣) الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/١٢/١٨ .

وحكم بأن : استمرار الورثة فى استغلال نشاط مورثهم بعد وفاته لا يعدو أن يكون شركة واقع فيما بينهم ، فتربط الضريبة على كل وارث باسمه عن نصيبه فى أرباح المنشأة ، ويكون لهذا الوارث أن يطعن فى الربط الخاص به إلا إذا كان الوارث قد أناب غيره فى ذلك ، فإن الاجراءات فى هذه الحالة يجوز أن توجه إلى هذا النائب بصفته هذه<sup>(١)</sup>.

#### خامساً : شركة التوصية بالأسهم :

لما كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه - بجواز جمع المطعون عليه بين إدارة شركة التوصية بالأسهم وعضوية مجلس إدارة الشركة المساهمة - إلا أن الشركة المساهمة أدنت له بأن يقوم إلى جانب عمله بها بتصفية التزاماته لشركة التوصية بالأسهم ووافقت المؤسسة التى تتبعها الشركة الأولى على هذا القرار ، وذلك عملاً بما نصت عليه المادة ٣٠ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديلها بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ من أنه لا يجوز لعضو مجلس إدارة شركة المساهمة أن يقوم بصفة دائمة بأى عمل فنى أو إدارى بأية صورة كانت فى شركة مساهمة أخرى إلا بترخيص من رئيس الجمهورية وقد أصبح هذا الترخيص طبقاً للمادة ٢٩ من قانون المؤسسات العامة رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٢ من اختصاص مجلس إدارة المؤسسة بالنسبة للشركات المساهمة التى تشرف عليها ، كما استند الحكم إلى لائحة نظام العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ تجيز لرئيس مجلس إدارة الشركة فى المادة ٥٢/ب أن يأنن العامل أن يؤدي أعمالاً بأجر أو بدون أجر فى غير أوقات العمل الرسمية ، وكان لا محل لاستناد الحكم إلى ما تقدم ، ذلك أن المادة ٥٦ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ السالف ذكره إذ تنص على أن : يعهد بإدارة شركة التوصية بالأسهم إلى شريك متضامن أو أكثر ويعين عقد تأسيس الشركة ونظامها أسماء من يعهد إليهم بالإدارة وسلطاتهم فيها ، وكان مفاد هذا النص هو أن مدير

---

(١) الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢٢ .

شركة التوصية بالأسهم ليس أجنبياً عن الشركة إنما هو أحد الشركاء المتضامنين فيها ويجب ذكر اسمه في عقد تأسيس الشركة ونظامها وأنه وكيل عنها وليس عاملاً لديها ، ومن ثم فإن الترخيص والاذن سالف الذكر إنما ينصرفان إلى التصريح بالقيام بأعمال فنية أو إدارية لدى شركة مساهمة أخرى أو بالعمل لدى رب عمل آخر لا إلى القيام بإدارة شركة توصية بالأسهم (١) .

ومتى اعتبر الحكم للطعون فيه أن ما تقاضاه الشريك المدير في شركة التوصية بالأسهم مقابل عمله - حصة في الربح مستحقة لشريك لا لغيره - مستحقاً لأجير يخضع لضريبة الأرباح التجارية طبقاً لأحكام القانون الضريبي الواجب التطبيق ، يكون قد أطرح ضمناً ما تمسك به الطاعنون من دلالة التسمية - مكافأة - التي أطلقها المشرع في قانون آخر - القانون ٢٦ سنة ١٩٥٤ في شأن الشركات - على هذا المقابل ومن ثم يكون النعى عليه بالقصور في التسبب والاخلال بحق الدفاع في غير محله (٢) .

### سادساً : شركات المساهمة : الشخصية الاعتبارية المستقلة :

للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها . ومن مقتضى هذه الشخصية أن تكون لها ذمة مالية مستقلة عن ذمتهم ، وتعتبر أموالها ضماناً عاماً لذائتيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك في الشركة عن ملكه ، وتصبح مملوكة للشركة ، ولا يكون للشريك بعد ذلك إلا مجرد حق في نسبة معينة من الأرباح ، أو نصيب في رأس المال عند تصفية الشركة ونصيبه هذا يعتبر ديناً في ذمة الشركة يجوز لذائتيه أن ينفذوا عليه تحت يدها . وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطعون ضده قد أقر في الخطاب المؤرخ ..... بأن

(١) الطعن رقم ٤٨ لسنة ٤٠ جلسة ١٩٧٦/٦/١ .

(٢) الطعن رقم ٣٢ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٦/٥/١٢ .

الضمان المعطى له من الشركة بشأن الأتعاب المستحقة على ..... أحد الشركاء في الشركة الطاعة ينصب على قيمة رأسماله وأرباحه في الشركة بحيث إذا لم توجد لية أرصدة مستحقة له في ذمة الشركة يكون الضمان لاغياً ، ولا يجوز الرجوع بموجبه ، وكان مجرد كون ..... شريكاً في الشركة وله نصيب في أرباحها ورأسماليها لا يفيد وجود أرصدة مستحقة له قبلها من قيمة أرباحه ورأسماليها فيها تكفى لسداد دين المطعون ضده ، فإن الحكم للمطعون فيه إذ قضى بالزام الشركة بدفع الدين المستحق للمطعون ضده في ذمة ..... أحد الشركاء فيها قبل أن يتحقق أيضاً من أن المطعون ضده قد نفذ ما التزم به في الاتفاق المؤرخ ..... والذي قبل فيه أن يرجئ المطالبة بالدين حتى ينفذه ، فإنه يكون مخالفاً للقانون ومشوياً بالقصور (١) .

### الاكتتاب :

يشترط لصحة الاكتتاب في تأسيس شركة مساهمة أن يكون رأس مالها مكتتباً فيه بالكامل سواء كان الاكتتاب فورياً أو على التعاقب حتى توفر لها الضمان اللازم لقيام نشاطها كما يشترط في الحصص المينة التي تقابل لجزاء من رأس المال أن تقدر بقيمتها الحقيقية لأن المغالاة في تقويمها يؤدي إلى التفرير بأصحاب الأسهم النقدية وإلى جعل رأس مال الشركة ضماناً غير متناسب مع الواقع (٢) .

### احتياطي الأرباح :

إضافة الاحتياطي - الذي تكون من الأرباح - إلى رأس المال في شركة من الشركات للمساهمة وتوزيع أسهم مجانية على المساهمين القدامى هو توزيع للأرباح تستحق عنه ضريبة القيم المنقولة وذلك وفقاً لنص الفقرة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وكذلك وفقاً لنص هذه الفقرة المعدل بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٠ الذي لم ينشئ حكماً جديداً في هذا الخصوص (٣) .

(١) الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٨/٤/٢ .

(٢) الطعن رقم ١٤٩ - السابق .

(٣) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٧/١/٢ .

## حق المساهم فى الأرباح :

أنه وإن كان حق المساهم فى الأرباح حق احتمالى لا يتأكد إلا بمصادقة الجمعية العمومية للمساهمين ، أو يقوم مقامها على حصص الأرباح التى يقترح مجلس إدارة الشركة توزيعها ، إلا أنه لما كان حق المساهم فى الحصول على نصيب فى أرباح الشركة هو من الحقوق الأساسية التى لا يجوز المساس بها ، وعلى ذلك فإن كل ما من شأنه أن يفقد المساهم حقه فيها أو فى نسبة عادلة منها أو تأخير صرفها إليه عن موعدها المعتاد يكون متعارضاً مع هذا الحق الأساسى ، وإذا كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة - الطاعة - حققت أرباحاً فى الفترة ما بين تأميم المضرب تأميمًا تصفياً وتأميمه تأميمًا كلياً ، وأنه حتى على فرض عدم صدور قرار من الجهة المختصة بالموافقة على توزيع هذه الأرباح ، فإنه يكون من حق المساهم وهو المطعون ضده أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بنصيبه فى الأرباح بعد أن أتمت الشركة تأميمًا كلياً ، ويكون القضاء مختصاً بتحديد هذه الأرباح وفقاً لما يثبت لديه (١) .

والجمعية العامة فى الشركات المساهمة هى التى تملك وحدها اعتماد الميزانية التى يعدها مجلس الإدارة وتعين الأرباح الصافية القابلة للتوزيع ، ومن ثم فإن حق المساهم أو غيره من ذوى الحقوق فى الربح لا ينشأ إلا من تاريخ اعتماد الجمعية العامة لهذه الأرباح أما قبل هذا التاريخ ، فلا يكون للمساهم أو غيره من ذوى الحقوق سوى مجرد حق احتمالى لا يبلغ مرتبة الحق الكامل إلا بصور قرار الجمعية العامة بقرار الميزانية وتعيين القدر الموزع من الأرباح الصافية (٢) .

## الإدارة وسلطة العضو المنتدب :

لما كان عضو مجلس الإدارة المنتدب هو الذى يمثل الشركة أمام القضاء فى جميع الدعاوى التى ترفع منها أو عليها وكان مجلس الإدارة

(١) الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/١١/٣٠ .

(٢) الطعن رقم ٤٦٠ - السابق .

قد اختار لجنة ثلاثية من أعضائه لتتولى إدارة الأعمال وتمارس سلطات العضو المنتدب حتى يبيت نهائياً في شغل هذا المركز فإن هذه السلطات تنتقل إلى اللجنة الثلاثية التي حلت محل العضو المنتدب . وإذا لم ينص قرار مجلس الإدارة على عدم جواز انفراد أى من أعضاء هذه اللجنة بالإدارة فإن لكل عضو من أعضائها أن يقوم وحده بأى عمل من أعمال الإدارة المختلفة التي عهد بها مجلس الإدارة إلى اللجنة ويدخل فيها توكيل الحامين والاتفاق على الأتعاب على أن لكل من العضوين الآخرين أن يعترض على العمل قبل تمامه وإلا كان هذا الاتفاق ملزماً للشركة لصدوره ممن يمثلها قانوناً عملاً بالمادة ١٠٥ من القانون المدني (١) .

وتنص المادة ١٢ من القانون ٢٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يقع باطلاً كل تصرف أو تعامل أو قرار يصدر على خلاف القواعد المقررة في هذا القانون » . ومؤدى هذا النص مرتبطاً بأحكام المادتين ٤٤ و ٤٥ من ذات القانون هو بطلان القرارات التي تصدرها الجمعية العمومية للمساهمين إذا كانت الدعوة إلى انعقادها لم تتم بالطريق الذي رسمه القانون (٢) .

وإنه وإن كانت المادة ٣١ من نظام الشركة - شركة النيل لحليج الأقطان - تنص على أن لمجلس الإدارة توسع سلطة في إدارة شئونها ، إلا أن هذه السلطة يجب ألا تجاوز الغرض الذي أنشئت الشركة من أجله ، كما أنها تخضع للقيود المقررة بمقتضى القواعد الآمرة الواردة في القانون (٣) .

ومن المقرر في قضاء محكمة النقض أنه قبل العمل بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الشركات المساهمة ، لم تكن النصوص القانونية القائمة وقتذاك

---

(١) الطعن رقم ٢٢٨ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ١٠١ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٥ .

(٣) الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/١/٢١ .

لتحول دون امكان أن يشغل عضو مجلس الإدارة المنتخب في ذات الوقت وظيفة المدير العام أو المدير الفني للشركة . فيجمع بذلك بين صفتي الوكيل والأجير ويعامل بالقواعد القانونية الخاصة بكل صفة على حدها (١) .

### سابعاً : شركات القطاع العام : تحول الشركة للمؤسسة إلى شركة مساهمة :

إذ كانت المنشأة المؤممة قد تحولت إلى شركة مساهمة وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ سنة ١٩٦٦ هي المطعون ضدها الأولى وكان لهذه الشركة شخصيتها المعنوية وذمتها المالية المستقلة عن ذمة المؤسسة المطعون ضدها الثانية وكانت تبعية المنشأة المؤممة والشركة التي تحولت إليها المؤسسة قاصرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على مجرد الاشراف الذي لا تفقد معه الشركة التابعة شخصيتها الاعتبارية فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى بالنسبة للمطعون ضدها الثانية لأنها لا تمثل المطعون ضدها الأولى ولا تسال عن التزاماتها لا يكون قد خالف القانون لو لخطأ في تطبيقه (٢) .

### الأساس الذي يجرى عليه تعادل الوظائف بشركات القطاع العام :

يراعى عند اجراء التعادل (تعادل وظائف العاملين بشركات القطاع العام) أن يتم على أساس المرتب الذي كان يتقاضاه العامل والذي يشمل اعانة الغلاء ومتوسط المنحة في ثلاث السنوات الماضية ، وأنه إذا تبين بالجراء التعادل أن هذا المرتب الشامل لهذه العناصر كلها أقل من أول مربوط الدرجة التي تستحقها وظيفته وتم على أساسها التعادل يرفع هذا المرتب إلى أول مربوط الدرجة ويستحق دفع الفرق المالي بين المرتب وأول مربوط الدرجة في اليعاد المحدد بالقرار الجمهوري رقم ٢٧٠٩

(١) الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٧١/٤/٢٠ .

(٢) الطعن رقم ١١١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٢٠ .



لسنة ١٩٦٦ وهو أول السنة المالية التالية لتاريخ تصديق مجلس الوزراء على قرار مجلس إدارة المؤسسة المختصة بهذا التعامل (١).

### شركات القطاع العام هي أشخاص اعتبارية خاصة :

« شركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام ، اعتبارا من الأشخاص الاعتبارية الخاصة التي تستهدف الترويج . علة ذلك . ثبوت أن الشركة المطعون ضدها شركة اتحادية تساهم الدولة في رأس مالها بنصيب مؤداه . اعتبارا من أشخاص القانون الخاص اثره . عدم سريان ضريبة المرتبات على ما تؤديه لعمالها المقيمين في الخارج عن أعمال أدت خارج البلاد (٢) .

### علاقة العاملين بالقطاع العام تخضع لقوانين العمل :

مفاد نص المادتين الأولى والثانية من لائحة العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، أن علاقة العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة هي علاقة تعاقدية تخضع لأحكام قوانين العمل والتأمينات الاجتماعية ، كما تخضع لأحكام هذه اللائحة باعتبارها جزءاً متمماً لعقد العمل ، وذلك قبل إلغائها بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠٩ لسنة ١٩٦٦ بإصدار نظام العاملين بالقطاع العام المعمول به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية في ٢٨ أغسطس سنة ١٩٦٦ (٣) .

وقد حكم بأن العاملين بشركات القطاع العام ، علاقتهم بها تعاقدية وليست تنظيمية لاختصاص القضاء العادي بنظر المنازعات المتعلقة بقرارات التسوية (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٢٧٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٥٥٧٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣١ .

(٣) الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٩ .

(٤) الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٨/٤/١ .

وجدير بالذكر أن هذه الأحكام تظل سارية رغم صدور قانون العمل الموحد الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٢ حيث أجازت المادة (٣) منه سريان أحكامه على العاملين بالقطاع العام فيما لم يرد به نص في نظام العاملين بالقطاع العام .

وبأن قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية ولوائح العاملين بشركات قطاع الأعمال . هم الأساس فى تنظيم علاقات العاملين بتلك الشركات . تطبيق أحكامهم ولو تعارضت مع أحكام قانون العمل أو أى قانون آخر خلوهم من أى نص بشأن تلك العلاقات . أثره . تطبيق أحكام قانون العمل . مؤداه . الحكم بعدم دستورية نص فى القانون الأخير . لا أثر له فى حساب مدة التقادم بشأن العلاقات التى يحكمها قانون قطاع الأعمال العام . واللوائح للمكملة له (١) .

### عدم تأثر الأجر والمنحة بتعادل الوظائف :

لا ارتباط بين المنحة الواجب دفعها للعامل باعتبارها جزءاً من الأجر فى الفترة السابقة على إجراء التعادل والتى يجب الاستمرار فى صرفها مع المرتب وإعانة الغلاء حتى يتم التعادل وبين الفروق المالية التى قد يسفر عنها التعادل (٢) .

### المقصود بعبارة « السلطة المختصة » الواردة بالمادة ٦٧ من قانون العمل :

عبارة « السلطة المختصة » التى أوردها المادة ٦٧ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ عبارة عامة لا تختص فيها للنياحة العامة بالذات . ومفاد نصوص المواد ٣ من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٥٨ فى شأن النيابة الادارية و ١٧ ، ١٧ من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ فى شأن سريان أحكام قانون النيابة الادارية والمحاكمات التأديبية على موظفى المؤسسات والهيئات العامة والشركات والجمعيات والهيئات الخاصة ، أن تختص النيابة الادارية بفحص وتحقيق الشكاوى المقدمة إليها ضد موظفى الشركات المشار إليها فى القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ ، فإن رأت النيابة الادارية أن فى الأمر جريمة أبلغت به النيابة العامة (٣) . وهذه

(١) الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٩ .

(٣) الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٤/٥/٤ .

العبارة «السلطة المختصة» وردت أيضاً بالمادة ٦٧ من قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ وبالتالي تظل هذه الأحكام سارية في ظل القانون الجديد .

### **لا يجوز اختصاص شركة لم توجه إليها طلبات أمام محكمة أول درجة :**

حكم بأن من المقرر أن الخصومة في الاستئناف بتحدد وفقاً لنص المادة ٢٣٦ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أو متدخلين أو متدخلين في الدعوى - والنطاق في تحديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه في الدعوى فإذا تم الاختصاص على خلاف ذلك أمام محكمة الاستئناف فإنه يعد بدءاً لدعوى جديدة أمامها مما يخالف قواعد الاختصاص ومبدأ التقاضي على درجتين ، لما كان ذلك وكان الثابت أن خصومة المطعون ضدهم أولاً أمام محكمة أول درجة يطلب التعويض قد اقتصرت على الشركة المطعون ضدها الثانية دون الشركة الطاعة والتي لم تختصم إلا في دعوى الضمان الفرعية للقائمة من الشركة المطعون ضدها الثانية للحكم عليها بما عسى أن يقضى به على الأخيرة من تعويض المطعون ضدهم أولاً فإن مفاد ذلك أن الشركة الطاعة كانت خارجة عن نطاق الخصومة في الدعوى الأصلية أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليها ثمة طلبات فيها ولا يصح بالتالي اختصاصها من قبل المطعون ضدهم أولاً أمام محكمة الاستئناف في الاستئناف المرفوع منهم بطلب زيادة مبلغ التعويض ومن ثم فإن هذا الاستئناف يكون غير مقبول بالنسبة للشركة الطاعة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على ذلك قضاؤه بالزامها مع الشركة المطعون ضدها بالتعويض بمقولة أنها كانت خصماً في الدعوى أمام محكمة أول درجة فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه في هذا الخصوص (١).

---

(١) الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٦ .

# الفصل الخامس

## صيغة عقد القرض والدخل الدائم

### صيغة رقم (٨٥)

### عقد قرض مبلغ من المال بفائدة

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

١) السيد / ..... بطاقة ..... ومقيم ..... طرف أول مقرض

٢) السيد / ..... بطاقة ..... ومقيم ..... طرف ثانٍ مقرض

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على الآتى :

أولاً - أقرض الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ..... على أن يقوم بسداده على أقساط شهرية تبدأ من ..... (تترك فترة زمنية قبل أول قسط) وتنتهى فى ..... وذلك بفائدة ٥ ٪ فى السنة .

ثانياً - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط تزداد الفائدة إلى ٧ ٪ مع حق الطرف الأول فى فسخ العقد بدون تنبيه واستحقاق باقى الأقساط دفعة واحدة .

ثالثاً - يكون للطرف الأول حق امتياز على ( ..... أى شئ مملوك للمقرض ) ويكون هذا الشئ ضامناً لسداد القرض .

رابعاً - يحق للطرف الأول حوالة حقه فى أقساط القرض إلى الغير بشرط إخطار الطرف الثانى بانذار على يد محضر وفى هذه الحالة لا يجوز لهذا الطرف الامتناع عن السداد لهذا الغير .

خامساً - فى حالة سداد الطرف الثانى للأقساط قبل موعد استحقاقها يسقط استحقاق الفوائد الخاصة بهذه الأقساط .

سادساً - يكون الاختصاص لحكمة ..... .

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٨٦) عقد قرض بضمان كفيل

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة ..... طرف أول مقرض

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة ..... طرف ثاني مقرض

(٣) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة ..... طرف ثالث كفيل

أقر المتعاقدون بعدم خضوعهم للحراسة أو المنع من التصرف  
واتفقوا على ما يلي :

أولاً - أقرض الطرف الأول إلى الطرف الثاني مبلغ ..... يبدأ سداد  
أقساطه بعد مرور سنتين من تاريخ هذا العقد بقيمة الأقساط متساوية  
وهي ..... ج لكل قسط في الشهر (بعدد ..... شهر) .

ثانياً - يضمن الطرف الثالث (صاحب محل تجارة ..... ) الطرف  
الثاني سداد الأقساط ويتعهد في حالة التوقف عن السداد بأن يقوم هو  
بسدادها في مواعيدها ولا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثالث إلا  
إذا توقف الثاني عن السداد .

ثالثاً - هذا القرض بدون فوائد .

رابعاً - لا يحق للطرف الأول حوالة حقه في الأقساط للغير ومع  
ذلك يجوز أن تكون الحوالة لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية .

خامساً - إذا توفي الطرف الأول كان على الطرف الثاني (بكفالة  
الثالث وضمانه) أن يسدد الأقساط في مواعيدها للورثة الشرعيين .

سادساً - إذا تأخر الطرف الثاني في سداد قسط واحد تحل جميع  
أقساط الدين ويحق للطرف الأول الرجوع على الطرفين الثاني والثالث  
أحدهما أو كلاهما مع حفظ حقه في استرداد النفقات والمصاريف .

سابعاً - الاختصاص لمحكمة .....

ثامناً - تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة .

الطرف الأول                      الطرف الثاني                      الطرف الثالث

## صيغة رقم (٨٧) عقد قرض بين عامل ونقابته العمالية

بتاريخ ..... حرد بين كل من :

١) السيد / ..... بصفتة رئيس اللجنة النقابية  
للمنشة ..... والممثل القانوني لها ومحل المختار .....

طرف أول مقروض

٢) السيد / ..... العامل بالمنشة والمقيم .....

طرف ثاني مقترض

تمهيد - حيث أن الطرف الثاني يعمل بمنشة ..... وهو عضو  
باللجنة النقابية العمالية بها ومسدد للاشتراك حتى تاريخه ، ولما كان  
الطرف الثاني يحتاج إلى دعم مالي لتزويج ابنته وكانت لائحة النقابة  
تنص على أنه يجوز منح إعانات اجتماعية للعمال ويجوز اقراضهم  
بدون فائدة في حدود ..... مع خصم قيمة القرض من أجر العامل في  
حدود ١٠ ٪ شهرياً ويعد عرض الموضوع على مجلس إدارة اللجنة  
النقابية وموافقتها بالأغلبية على منح القرض .

فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملًا ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً - اقترض الطرف الأول بدون فوائد للطرف الثاني مبلغ .....  
على أن يسدد شهرياً بواقع ١٠ ٪ تستقطع من مرتبه حتى انتهاء  
السداد .

ثالثاً - يقر الطرف الثاني بأنه فوض إدارة المنشأة وشئون العاملين  
والحسابات بها في خصم نسبة الـ ١٠ ٪ من مرتبه شهرياً وتوريدها  
مباشرة للجنة النقابية وذلك اعتباراً من أول شهر ..... وحتى  
شهر ..... وقد تسلم الطرف الأول من الطرف الثاني اقراراً كتابياً  
بذلك .

رابعاً - يقر الطرف الثاني بقبول خصم القرض من مرتبه شهرياً حتى ولو كانت هناك خصومات أخرى بسبب الجزاءات أو أحكام نفقة أو سداد ما يكون قد اقترضه من المؤسسة أو نحو ذلك .

خامساً - أي خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يجرى حله عن طريق اللجنة النقابية بالمنشأة ومكتب العمل المختص فلنا تعذر الحل تكون محكمة ..... هي المختصة .

سادساً - تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة والنسخة الثالثة تسلم لإدارة المنشأة .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## صيغة رقم (٨٨)

### عقد قرض بين عامل والشركة التي يعمل بها أو صاحب العمل

أنا في يوم ..... الموافق .....

أحضر بين كل من :

١) السيد / ..... بصفته الممثل القانوني لشركة .....  
(قطاع خاص أو عام) .....

أو السيد / ..... (صاحب العمل) ..... وعنوانه .....

طرف أول

٢) السيد / ..... العامل بشركة ..... أو لدى صاحب  
العمل .....

طرف ثاني

تصهيد - الطرف الثاني يعمل منذ ..... لدى الطرف الأول بمرتب  
شهري أو بأجر شهري قدره ..... وقد تقدم بطلب قرض لظروف  
اجتماعية وبعد بحث الطلب وافق الطرف الأول على الاقتراض في حدود  
مرتب ستة وذلك بالشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانياً - اقترض الطرف الأول للطرف الثاني مبلغ ..... (مرتب  
ستة) على أن يتم سداده باستقطاع ١٠ ٪ شهرياً من الأجر لحين  
الانتهاء من الأقساط .

ثالثاً - أقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في الخصم وقاء لدين  
القرض (١) ولا يخل ذلك بما قد يستقطع من أجر الطرف الثاني وقاء

---

(١) نصت المادة ٤٠ من قانون العمل رقم ١٢٧ لسنة ١٩٨١ على أنه لا يجوز -



لدين نفقة أو أى دين ممتاز أو الخصم من المرتب كجزء أو تأديب وذلك  
فى الحدود التى يقرها القانون رقم ١٢٧/١٩٨١ .

رابعاً - القرض الممنوح بدون فائدة .

خامساً - إذا استقال الطرف الثانى أو فصل من العمل أو توفى فإن  
انقضاء القرض تستقطع من المعاش أو التأمين ويعتبر هذا اقراراً من  
العامل بذلك وموافقة مسبقة بالخصم .

سادساً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثانى

---

- لصاحب العمل أن يستقطع من أجر العامل أكثر من ١٠ ٪ وفاء لما يكون قد  
اقترضه من مال أثناء سريان العقد ولا أن يتقاضى عن هذه القروض أية فائدة .

## صيغة رقم (٨٩) عقد رسمى بكفالة يتيم بترتيب دخل دائم له مدى حياته

انه فى يوم ..... الموافق ..... الساعة .....  
امامنا نحن ..... الموثق بمكتب توثيق .....  
حضر السيد / ..... مصرى ..... مسلم سن .....  
ويعمل ..... ويحمل تحقيق شخصية ..... ومقيم .....  
وقدر الأتى :

أولاً - يلتزم الحاضر بترتيب دخل شهرى دائم للطفل .....  
اليتيم الأبوين والمقيم بدار الأيتام بجهة ..... وهذا الدخل هو .....  
شهرياً ويستمر لمدى حياته وينتهى بوفاة .

ثانياً - إذا توفى الحاضر (المتبرع) أثناء سريان هذا العقد يستمر  
ترتيب الدخل من ريع المنزل الذى يمتلكه الحاضر والكائن بجهة .....  
والذى أودعت صورة رسمية من مستندات ملكيته كملحق لهذا العقد .  
ثالثاً - إذا توفى المستفيد (المكفول) أثناء سريان العقد يتوقف  
ترتيب الدخل ابتداء من الشهر التالى .

رابعاً - يكون من حق المسئول القانونى عن دار الأيتام أن يقبض  
الدخل شهرياً حتى بلوغ القاصر ١٩ سنة فيصرف له مباشرة ويكون  
استلام الدار للدخل الشهرى وانفاقه طبقاً للحسابات التى تقرها اللوائح  
والقوانين النافذة .

خامساً - بعد بلوغ المستفيد (المكفول) سن الرشد يكون من حقه  
استلام الدخل الشهرى حتى ولو أصبح له عمل يتكسب منه وتسلم له  
صورة رسمية من هذا العقد عند بلوغه سن ١٩ سنة وبما تقدم تحرر  
هذا العقد وتلونه أمام الحاضر وتوقع عليه منه ومنا وتسلم صورتين  
رسميتين منه إحداهما له والأخرى لدار الأيتام المشار إليها فى البند  
الأول .

توقيع الموثق

توقيع المتبرع

## صيغة رقم (٩٠)

### عقد قرض بفائدة وبضمان ريع ثابت

أنه فى يوم ..... للوافق ..... سنة .....

حور بين كل من :

(١) السيد / ..... الشهر ..... سن ..... سنة مصرى  
مسلم ومقيم بشارع ..... نمرة ..... قسم .....

طرف أول مقرض

(٢) السيد / ..... سن ..... سنة مصرى مسلم ومقيم  
بشارع ..... نمرة ..... قسم .....

طرف ثانى مقرض

أقر المتعاقدان بأنهما غير خاضعين للحراسة واتفقا على ما يلى :

أولاً - أقرض بموجب هذا الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك  
مبلغ ..... ( فقط ..... ) دفعها له نقداً وعداً ، ويقر الطرف الثانى  
بتسلمه لهذا المبلغ بالتوقيع على هذا العقد وبموجب اقرار منفصل  
بالدين .

ثانياً - يتعهد الطرف الثانى بسداد المبلغ المذكور لأمر الطرف الأول  
واذنه على خمس سنوات بموجب أقساط شهرية قيمة كل قسط  
منها ..... جنيهاً تدفع فى موعد اقصاه نهاية الأسبوع الأول من كل  
شهر .

ثالثاً - اتفق الطرفان على أن تكون الفائدة السنوية ٦ ٪ يدفعها  
الطرف الثانى للطرف الأول فى نهاية شهر ديسمبر من كل عام  
بموجب إيصالات موقعة من الطرف الأول .

رابعاً - إذا تأخر الطرف الثانى فى دفع أى قسط من الأقساط فى  
موعد حلت الأقساط جميعاً واستحق الطرف الأول الأصل الباقى من  
قيمة القرض دفعة واحدة دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار فضلاً عن الفوائد  
المقررة .

**خامساً -** يكون للطرف الأول الحق في تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضا الطرف الثاني .

**سادساً -** ضماناً وتأميناً لسداد المبلغ المقرض يتنازل الطرف الثاني بطريق الأولوية والامتياز للطرف الأول ولأمره وإنه عن كافة مستحقات الطرف الثاني التي تنشأ له في ذمة الغير أثناء سريان هذا العقد وعلى الأخص ما يدفعه أصحاب وملاك السيارات للطرف الثاني شهرياً كأجرة لإيواء سياراتهم في الجراج العمومي الذي يستأجره الطرف الثاني والكائن بشارع ..... ويقبل الطرف الثاني صراحة اختصاص القضاء المستعجل بطلب فرض الحراسة على حقه في الانتفاع بالجراج وإدارته وفاء لهذا القرض أو الجزء المتبقى منه .

**سابعاً -** يقر الطرف الثاني بأن متوسط أجرة إيواء السيارات الذي يحصل عليه يقدر بحوالي ..... شهرياً .

**ثامناً -** إذا توفي الطرف الأول تعتبر الأقساط الباقية جزءاً من تركته وينتقل الحق فيها لورثته الشرعيين بذات الشروط والأحكام التي يتضمنها هذا العقد .

**وإذا توفي الطرف الثاني** يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل وبأن انقسام بينهم بالاستمرار في أداء الأقساط المتبقية للطرف الأول ولخلفائه من بعده .

**تاسعاً -** يقر الطرفان بأن موطنهما المختار طوال مدة سريان العقد هو العنوان الموضح بديباجة هذا العقد ، وفي حالة تغيير أحد الطرفين أو كلاهما لموطته فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

**عاشراً -** مصروفات هذا العقد تكون على عاتق الطرف الثاني .

**حادي عشر -** تحرر هذا العقد من صورتين تسلم كل طرف نسخة .

**توقيع الطرف الثاني**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (٩١) عقد قرض بضمان رهن عقارى

أنه فى يوم ..... حرد بين كل من :

١) السيد / ..... المقيم ..... ويحمل تحقيق  
شخصية .....

طرف لول

٢) السيد / ..... المقيم ..... ويحمل تحقيق  
شخصية .....

طرف لثانى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - يمنح الطرف الأول تسهيلات ائتمانية فى حدود مبلغ .....  
وذلك بفتح اعتماد له بتاريخ .....

ثانياً - مدة الاعتماد ثلاث سنوات تبدأ من ..... وتنتهى فى .....  
ويتعهد الطرف الثانى بسداد القسط القرض وفوائده اعتباراً من تاريخ  
..... وذلك بواقع ..... جنيه كل ..... شهر .

ثالثاً - الفائدة المتفق عليها هى ١٢٪ سنوياً وتعتبر ديناً فى نعمة  
الطرف الثانى وتأخذ حكم مبلغ القرض من حيث لجرامات ومواعيد  
السداد .

رابعاً - يتعهد الطرف الثانى (المقترض) بامساك دفاتر حسابات  
منتظمة يوضح بها لوجه الصرف من مبلغ القرض بالتفصيل وتكون  
هذه البيانات الحسابية مؤيدة بمستندات يحتفظ بها الطرف الثانى  
ويكون للطرف الأول الحق فى الاطلاع على مدة الدفاتر والمستندات فى  
أى وقت .

خامساً - يتعهد الطرف الثانى بإيداع أية مبالغ تدخل فى نعمة  
تكون ناتجة عن الأعمال التى يستثمر فيها مبلغ القرض وإذا قام الطرف

الأول بتحصيل أية مبالغ من الغير لحساب الطرف الثانى يتعهد بإيداعها فى الحساب الجارى .

سادساً - القرض الممنوح من الطرف الأول للطرف الثانى وكذا التسهيلات الائتمانية تكون مبالغها مضمونة بالعقار رقم ..... بجهة ..... وملحقاته المملوك للطرف الثانى والذى قبل رهنه للطرف الأول كضمان للقرض وفوائده .

( تذكر مواصفات العقار ومساحته والريع السنوى الذى يغله ) .

سابعاً - يضمن الطرف الثانى عدم تعرض الغير للطرف الأول فى العقار المرهون كما يقر بأنه خال من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية للغير .

ثامناً - لا يحول رهن العقار دون اعمال حق الطرف الثانى فى ادارته وقبض ريعه ولا يحق للطرف الثانى اتخاذ أى إجراء أو تصرف أو تقرير حق انتفاع على العقار المرهون طوال مدة القرض ولحين سدايه كاملاً مع فوائده .

تاسعاً - تطبق القواعد العامة فى القانون المدنى والقواعد المشار إليها فى المواد ١١٩ وما بعدها من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ فيما لم يرد به نص فى هذا العقد .

عاشراً - فى حالة اخلال الطرف الثانى ببند هذا العقد يكون للطرف الأول الحق فى بيع العقار المرهون وإذا لم تف حصيلة البيع بقيمة القرض يكون للطرف الأول الرجوع على كافة مستحقات وأموال الطرف الثانى المنقولة والثابتة دون تنبيه أو اعذار .

حادى عشر - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

ملحوظة : يلزم توثيق هذا العقد بمأمورية الشهر العقارى المختصة .

## صيغة رقم (٩٢) نموذج الاقرار الذى يوقع عليه العميل الذى يقترض مبلغاً من أى بنك

أقر أنا / ..... المقيم .....

أنى حصلت من البنك ..... على قرض بمبلغ ..... جنيه  
بالشروط الآتية :

١- تم سحب قيمة هذا القرض بإيصال موقع عليه منى بتاريخ .../  
... / ...

٢- يضاف لقيمة القرض سعر العوائد التى يعلنها البنك المركزى  
المصرى تقيد على حسابنا شهرياً أو فى المواعيد التى يراها البنك .

٣- للبنك الحق فى عمولة شهرية بواقع ١ ٪ (واحد فى الألف)  
تحتسب على أعلى رصيد مدين بالحساب خلال الشهر للبنك الحق فى  
قيدها فى نهاية كل شهر على حسابنا دون اعتراض منا على هذا القيد .

٤- يحق للبنك أن يحتجز أى مبلغ أو لية أوراق أو مستندات قابلة  
للتظهير أو لية أموال أو سندات مالية عائدة لنا تصل إلى حيازة البنك أو  
تصرفه أو حيازة أو تصرف أى فرع من فروع أو عملائه وأن يدخلها  
كمبالغ مدفوعة منا لتسديد الرصيد للمدين المستحق علينا أو أن يعتبر  
هذه الأموال بموجب هذا الاقرار الصريح ويدون حاجة إلى اقرار آخر  
من قبلنا تأميناً غير قابل للتجزئة لضمان كافة ما يكون مستحقاً أو  
سيستحق علينا للبنك وقد اودعت بالبنك ضماناً لهذا القرض بصفة  
خاصة .....

٥- مدة القرض ..... تبدأ من ..... وتنتهى فى .....

وهو اليوم الذى يجب أن يسدد فيه الحساب من أصل وعوائد  
وملحقات واتعهد بسداده على أقساط ..... (شهرية أو .....) أو دفعة  
واحدة قبل تاريخ انتهاء القرض .

ومع ذلك فإن البنك يحتفظ لنفسه بالحق فى أن يطلب سداد مبلغ

القرض قبل أجله من أصل وعوائد وملحقات وذلك بمجرد إخطارنا بخطاب مسجل يرسل إلى آخر عنوان لنا معروف لدى البنك ، ويحق للبنك قيد للمبالغ التي ندفعها من أصل هذا القرض بتاريخ الأيام التي تلى يوم الدفع وإذا كان اليوم التالي يوم عطلة تقيد الدفعة بتاريخ اليوم الذى يلى أيام العطلة .

٦- وإذا تأخرنا عن السداد عند الاستحقاق أو فى أى وقت يصبح فيه الحساب واجب الدفع قبل حلول الأجل فالمبالغ التى تكون مستحقة تسرى عليها فى الحال سعر العوائد التى يعلنها البنك المركزى من تاريخ التأخر عن السداد بدون حاجة إلى تنبيه وبدون أن يمس ذلك الأحوال الأخرى التى يصبح فيها الدين واجب السداد كالمدينة بهذا أو المنصوص عنها فى القانون .

٧- نقر بأن كشوف الحساب المحررة بمعرفة البنك والمرسلة إلينا على عنواننا المسجل بدفاتره تعتبر حجة علينا بما ورد فيها ما لم يرد إليكم ما يفيد اعتراضنا عليها خلال خمسة عشر يوماً ، وفى حدود المعارض عليه . وإذا لم يصلنا كشف الحساب خلال خمسة عشر يوماً من التاريخ المحدد لإرساله فإن علينا أن نتقدم خلال أسبوع آخر لطلبه فإذا لم نفعل فلا يحق لنا الاحتجاج بعدم وصوله إلينا ويكون إقرارنا لرصيد الفترة التالية بمثابة إقرار لرصيد الفترة التى لم يطلب عنها كشف الحساب .

٨- نقر بأن دفاتر البنك وحساباته تعتبر دليلاً كتابياً قاطعاً على المبالغ المستحقة أو التى تستحق علينا بموجب هذا القرض ونصرح بأن قيودات وحسابات البنك نهائية وصحيحة بالنسبة لنا ولا يحق لنا الاعتراض عليها كما أننا نتنازل مقدماً عن أى حق قانونى يجيز لنا طلب فحص حسابات البنك من قبل المحكمة .

٩- يقر جميع الموقعين على هذا العقد بمسئوليتهم التضامنية تجاه البنك من أصل مبلغ القرض وعوائد وملحقاته طبقاً للشروط سالفه الذكر ويكون للبنك الحق فى حجز المستندات والأوراق والمبالغ والأموال



والمستندات المالية (١) المذكورة في البند الرابع أعلاه والعائد لنا أو لأي شخص منا وليس لنا أو لأحدنا حق الاعتراض ولا حق مطالبة البنك بأي تعويض أو عطل أو ضرر من أجل ذلك ويعتبر كل طلب أو إخطار أو إشعار مرسل إلينا أو إلى أحدنا كطلب أو إخطار أو إشعار أرسل لجميعنا ولكل واحد منا .

١٠- في حالة الرجوع إلى المحاكم بشأن هذا القرض أو بسبب أي نزاع أو ادعاء ينشأ عنه فإننا نوافق مقدماً على أن تكون محاكم ..... هي المحكمة ذات الصلاحية والاختصاص للفصل في أي نزاع وادعاء ينشأ عن هذا التعهد نسقط حقنا مقدماً بالاعتراض على صلاحية واختصاص المحكمة التي وافقنا عليها مقدماً .

توقيع المقترض / / تحريراً في

.....

### ضمانة

أقر أنا الموقع على هذا ..... أنني أطلعت على كافة شروط والتزامات هذا العقد وأضمن للبنك ..... السيد / ..... المقترض واتضامن معه بطريق التضامن والتكافل في سداد قيمة مطلوب البنك الناشئ عن هذا العقد من أصل وفائدة وعمولات ومصاريف وملحقات وهذا اقرار مني بذلك .

توقيع / / الكفيل للتضامن

.....

---

(١) غالباً ما يستعاض عن الضامن بأي عقار أو شيء مملوك للمقترض أو رهن عقارى .

## **أهم مبادئ محكمة النقض في القرض والدخل الدائم**

**استحقاق فوائد القرض لا يتطلب توافر الضرر  
للمقرض :**

لما كانت الفوائد التأخيرية تفترض حلول أجل الوفاء بالدين وترصد على تعويض الضرر الناشئ عن التأخير في هذا الوفاء وكان للمشرع قد نص في المادة ٢٢٨ من القانون المدني على أنه : لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير قانونية كانت أو اتفاقية أن يثبت الدائن ضرراً لحقه من هذا التأخير ، بما مفاده أنه يفترض وقوع الضرر بمجرد التأخير في الوفاء إلا أن ذلك لا ينفي وجوب توافر ركن الخطأ في جانب المدين حتى تتحقق مسؤوليته وإذا كان تأخر المدين في الوفاء بدينه في الأجل المحدد له يعتبر خطأ في حد ذاته إلا أنه إذا أثبت أن هذا التأخير يرجع إلى سبب اجنبي لا يد للمدين فيه انتفت مسؤوليته (١) .

### **الحد الأقصى للفائدة :**

إذا كان الحكم قد قضى بفائدة سعرها ٨٪ بعد سريان القانون المدني الجديد فإنه يكون قد خالف القانون وذلك أن الحد الأقصى المقرر للفائدة التي يجوز الاتفاق عليها قانوناً هو مما يتصل بقواعد النظام العام مما يستلزم سريانه من تاريخ العمل بهذا القانون حتى على الاتفاقات السابقة (٢) .

**لا يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم دستورية الفوائد  
مادام لم يصدر حكم من المحكمة الدستورية بذلك :**

لما كان المقرر وفقاً للمادة ٢٢٦ من القانون المدني استحقاق الدائن لفائدة قدرها ٤٪ في المسائل المدنية و ٥٪ في المسائل التجارية إذا كان

(١) الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٧/١١/٢٨ .

محل الالتزام مبلغاً من النقود معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به وكان مؤدى نص المادة ١/١٧٥ من الدستور والمادة ٢٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المحكمة الدستورية العليا هي الجهة المنوط بها - دون غيرها - مهمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين فلا يكون لغيرها من المحاكم الامتناع عن تطبيق نص في القانون لم يقض بعدم دستوريته وإنما إذا تراءى لها ذلك في دعوى مطروحة عليها تعين وقفها وإحالتها إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل في المسألة الدستورية وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب الفوائد بدعوى ان الدستور قد نص على ان الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع وأنها حرمت التعامل بالربا فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه في هذا الصدد (١) .

#### سلطة محكمة الموضوع :

سلطة محكمة الموضوع في تفسير الحكم . اقتصرارها على كشف غموض الحكم إن شابه ليس أو إيهام دون مساس بذاتية أو كيانه أو النظر إلى مدى مطابقتها لحكم القانون أو الواقع الثابت بالأوراق ، م١/١٩٢ مرافعات . أثره . عدم جواز انتهاك المحكمة من التفسير وسيلة لتقويم حكمها أو تعديله . تقويم الأحكام ؟ اقتصراره على جهات الطعن وفقاً لأحكام القانون بالطرق والواعيد المقررة فيه (٢) .

---

(١) الطعن رقم ١٩٨٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١١ - المستشار محمد وهبة - المرجع السابق .

## الفصل السادس

### صيغة عقد الصلح (١)

صيغة رقم (٩٣)

### عقد صلح لارفاقه بمحضر جلسة فى دعوى صحة ونفاذ بيع

بتاريخ ..... بالقاهرة حرر بين كل من :

(١) السيد / ..... بطاقة ..... المقيم .....

طرف أول

(٢) السيد / ..... بطاقة ..... المقيم .....

طرف ثانى

تمهيد - بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ..... باع الطرف الأول  
لطرف الثانى الشقة رقم ..... الكائنة ..... بالمنزل رقم .....  
بشارع ..... قسم ..... والمحددة المعالم والوصفات بالعقد وبالثمن  
المشار إليه فيه وبعد أن تسلم الطرف الثانى (المشتري) الشقة أقام  
الدعوى رقم ..... لسنة ..... منى كلى ..... بطلب صحة ونفاذ هذا  
العقد وقد اتفق الطرفان على تحرير هذا الصلح لتقديمه للمحكمة  
لإثباته بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى .

ثانيا - يقر الطرف الأول بصحة عقد البيع الابتدائى (العرفى)  
للمؤرخ ..... والمصرح مع الطرف الثانى والوارد على الشقة الموضحة به  
كما يقر بنفاذه .

ثالثا - يقر الطرف الثانى بأنه تسلم شقة التداعى ووضع يده عليها  
وأصبح حائزا لها وله عليها كافة حقوق الملك .

---

(١) راجع الصيغة رقم (٧٨) وهى صيغة عقد صلح واتى من الافلاس .

رابعاً - يتعهد الطرفان أحدهما أو كلاهما بتقديم نسخة من هذا الصلح للمحكمة التي تنتظر الدعوى وذلك بالجلسة القادمة بتاريخ .....  
ويقر الطرفان بعزمهما على الحضور للاقرار بعقد البيع وبهذا الصلح -  
وإذا تخلف الطرف الأول يكون من حق الطرف الثاني تقديم الصلح للمحكمة وإعلان الطرف الأول به طبقاً للقانون .  
خامساً - يقر كل طرف بأنه ليست له أية حقوق قبل الطرف الآخر .

سائساً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة (١) .

توقيع الطرف الأول                      توقيع الطرف الثاني

---

(١) لا داعي لتحريره من ثلاث نسخ لتقديم واحدة للمحكمة لأن المشتري سيقدّم نسخته ثم يحصل على صورة رسمية من الحكم بعد صدوره ثابت بها اتفاق الصلح بالتفصيل .

## صيغة رقم (٩٤) عقد صلح بين مالك عن نفسه وبالوكالة ومستأجرى عقار

أنه فى يوم ..... الموافق .....

حضر فى تاريخه بين كل من :

١) السيد / ..... عن نفسه وبصفته وكيلأ عن  
شقيقه ..... بتوكيل عام رسمى رقم ..... لسنة ..... مكتب  
توثيق ..... والمقيم ..... شارع ..... بجهة .....

طرف أول مؤجر

٢) السيد / ..... مستأجر الوحدة رقم .....

السيد / .....

السيد / .....

السيدة / ..... مستأجرة الوحدة رقم .....

السيدة / .....

والمقيمين جميعاً بالعقار رقم ..... شارع ..... ملك الطرف الأول .

طرف ثانٍ مستأجرين

وقد اتفق الطرفان وتراضيا قلنونا على الأتى بياته :

تعهد - يستأجر أفراد الطرف الثانى وحدات العقار رقم .....  
بشارع ..... قسم ..... الملوك للطرف الأول ، وفى غضون عام  
..... كان قد صدر للعقار المذكور القرار رقم ..... لسنة ..... من  
رئاسة حى ..... بتنكيس العقار تنكيساً شاملاً .

وأقام أفراد الطرف الثانى الدعوى رقم ..... لسنة ..... مستعجل  
جزئى القاهرة ، وبجلسة ..... حكمت المحكمة بعدم اختصاصها نوعياً  
بنظر الدعوى ولم يلق الحكم قبولاً لدى للمستأجرين فطعنوا عليه

بالاستئناف رقم ..... لسنة ..... المائل أمام هيئة المحكمة بالدائرة  
الثانية مستأنف مستعجل .

وحيث أن الطرف الأول قبل انتهاء النزاع صلحاً مع تعهده بالمشاركة  
فى كسح الطرنش الخاص بالعقار وتنظيفه شهرياً بصفة دورية فقد  
اتفق الطرفان على انتهاء المنازعات صلحاً وذلك بالشروط التالية :

**البند الأول -** يعتبر التمهيد الوارد بصدر هذا العقد جزءاً لا يتجزأ  
منه ومكملأ له .

**البند الثانى -** يتعهد الطرف الأول بأن يقوم على نفقته الخاصة  
بعمل الحارة للمنورين وببئر السلم للعقار ١,٥ م (متر ونصف)  
موزايكو وتحجير الدرابزين الخاص بالسلم والسلالم كاملة موزايكو  
وكذلك المدخل والأسقف مصيص وتطهير الطرنش فقط من الداخل  
ليكون صالحاً للاستعمال .

على ألا يتحمل أفراد الطرف الثانى أية نفقات خاصة بهذا الالتزام  
الذى تعهد به الطرف الأول وعلى أن يتم انجازه فى مدة أقصاها شهر  
من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

**البند الثالث -** يتعهد الطرف الثانى بإنارة مدخل العقار بعمل  
التركيبات اللازمة لإنارة باقى طوابق العقار بالسلم على نفقتهم  
الخاصة ، كما يتعهد هذا الطرف (المستأجرين) بإصلاح مواسير  
الصرف الصحى ويساهم الطرف الأول فى الإصلاح بمبلغ خمسين  
جنيهاً .

**البند الرابع -** يتعهد الطرف الأول بالإسهام بمبلغ ٢٥ جنيهاً فقط  
خمسمة وثلاثون جنيهاً ، شهرياً ، لكسح الطرنش وتنظيفه بصفة  
دورية متناً من طفحه للمحافظة على جدران العقار ومدخله نظيفاً .

**البند الخامس -** وطبقاً لهذا الاتفاق على انتهاء النزاع صلحاً يتعهد  
الطرف الثانى المستأجرين بالثول بجلسة / / ١٩٩ أمام الدائرة  
الثانية مستأنف مستعجل القاهرة للإقرار بتنزلهم عن الاستئناف  
رقم ..... لسنة ..... والحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وجعله  
فى قوة السند التنفيذى وذلك لقبولهم التصالح مع الستأنف ضدكما

الذين تعهدا بتنفيذ القرار ..... لسنة ..... نحو تنكيس العقار .

وحيث أن هذه الدعوى بمكتب خبراء وزارة العدل يتعهد الطرفان بالتوجه إلى الخبير المنتدب للاقرار بهذا الصلح وطلب إعادة القضية إلى المحكمة لأقراره .

**البند السادس -** وافق أفراد الطرف الثانى على الأجرة المحددة لوحدة العقار المملوك للطرف الأول وفقاً لما هو وارد بالحكم رقم ..... لسنة ..... بتحديد الأجرة والذي طعن عليه أفراد الطرف الثانى بالاستئناف .

**البند السابع -** يقر الطرفان بأن جميع المسائل المالية الخاصة بفروق الأجرة سويت بينهم على ضوء تسليمهم بالقيمة الإيجارية الصابر بها الحكم رقم ..... لسنة ..... للشار إليه ولا يجوز لأى من الطرفين أن يعود على الطرف الآخر بأى شئ بهذا الخصوص ويثير أى خلاف بشأن الأجرة أو فروقها مستقبلاً وقد أقر أفراد الطرف الثانى بتنازلهم عن الاستئناف المرفوع طعنًا على الأجرة بعد أن وافقوا عليها بحالتها .

**البند الثامن -** لا يجوز للطرف الأول أن يطلب من أفراد الطرف الثانى المستأجرين أى زيادة فى القيمة الإيجارية مستقبلاً تحت أى ادعاء أو مسمى ولا أن يطلب أية زيادة مقابل تمسين أو اصلاح .

**البند التاسع -** يكون للطرف الأول الحق فى طلب زيادة الأجرة واتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد أى مستأجر من مستأجرى العقار الذين لم يوقعوا على هذا العقد وليسوا أطرافاً فيه .

**البند العاشر -** أى خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يجرى تسويته بطريق التحكيم بحضور أفراد الطرفين ومحاميهما ، وإذا لم يتوصل الطرفان إلى تسوية النزاعات وعدم تنفيذ أفراد الطرف الأول للقرار ..... لسنة ..... تكون محكمة جنوب القاهرة هى المختصة بالفصل فى هذا النزاع وذلك لوقوع العقار فى دائرتها .

**البند الحادى عشر -** حرر هذا العقد من صور بعدد أطرافه موقعة من الجميع أو من موكلهم للعمل بموجبه عند اللزوم .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول



## صيغة رقم (٩٥) نموذج عقد صلح بين مستأجر ومالك

أنا في يوم ..... الموافق ..... بالقاهرة

حضر بين كل من :

أولاً :

السيد / ..... عن نفسه وبصفته وكيلًا عن أخوته ملاك  
العقار رقم ..... بشارع ..... قسم ..... بالقاهرة ومحلهم المختار  
مكتب الأستاذ ..... المحامي بشاح .....  
طرف أول

ثانياً :

السيد / ..... للمحامي المقيم ..... بالقاهرة طرف ثانٍ  
أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا  
على ما يأتي :

تصهيد :

أولاً - أقام الطرف الأول ضد الطرف الثاني الدعوى الآتية :

١- الدعوى رقم ..... لسنة ..... مستأنف مستعجل القاهرة  
والحدد لها جلسة ..... بطلب الحكم بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء  
بإخلاء الطرف الثاني من العين للمؤجرة بموجب عقد الايجار المفروش  
المؤرخ ..... بسبب انتهاء مدة العقد .

٢- الدعوى رقم ..... لسنة ..... م.ك. جنوب القاهرة المحدد لها  
جلسة ..... أمام الدائرة ..... جنوب بطلب الزام الطرف الثاني بدفع  
القيمة الايجارية المتأخرة عن المدة من ..... حتى تاريخه مع الزامه  
بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

٣- الجنحة المباشرة رقم ..... لسنة ..... جنح .....

٤- الاستئناف رقم ..... لسنة ..... جنح مستأنف عابدين والمقام  
من السيد المهندس ..... ضد الطرف الثاني والمحدد له جلسة يوم .....

**ثانياً - كما اتفام الطرف الثانى ضد افراد الطرف الأول الدعوى  
الآتية :**

١- الدعوى رقم ..... لسنة ..... جنوب القاهرة والمحدد لها  
جلسة ..... أمام الدائرة ..... جنوب بطلب الحكم بصورية عقد  
الايجار موضوع التناعى .

٢- الدعوى رقم ..... لسنة ..... جنوب القاهرة المرفوعة منه  
ضد المستشار / ..... وآخر ، والمحدد لها جلسة ..... للحكم أمام  
الدائرة ..... جنوب القاهرة بطلب الحكم بالزامه بدفع مبلغ خمسين  
الف جنيه تعويض .

٣- الدعوى رقم ..... لسنة ..... المحدد لها جلسة ..... أمام  
الدائرة ..... مستعجل .....

٤- الاستئناف رقم ..... لسنة ..... جنح مستأنف عابدين المحدد  
لنظره جلسة .....

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد  
وتسلم العين للطرف الأول .

**البند الثانى -** يفسخ عقد الايجار المؤرخ ..... بمجرد التوقيع على  
هذا العقد .

**البند الثالث -** يتنازل الطرفان عن القضايا المرفوعة من كل منهما  
ضد الآخر والمبينة بالتمهيد .

ويقر بتنازله عن الاستئناف الفرعى المرفوع منه ويسلم بطلبات  
المستأنفين الأصليين افراد الطرف الأول فى هذا الاستئناف ويتمهد  
باخلاء العين فى يوم ١٩٨٦/٤/٣٠ وقد قام بتسليم الطرف الأول  
مفتاح الحجرة من تاريخ التوقيع على هذا العقد بعد أن قام بنقل اثواته  
الخاصة .

**البند الرابع -** يتنازل الطرف الأول عن الايجار المستحق له لدى  
الطرف الثانى ولا يحق له مطالبته بالايجار عن أية مدة سابقة على هذا  
العقد .

**البند الخامس -** يقر الطرفان بعدم رجوع أى منهما على الآخر  
بأى طلب أو دعوى بخصوص ما ورد بهذا العقد أو بشأن علاقة الأيجار  
التي كانت سارية بينهما .

**البند السادس -** يلتزم الطرفان بتقديم صورة من هذا العقد بكل  
دعوى من الدعاوى سائلة البیان للاحاقها بمحاضر الجلسات وجعلها فى  
قوة السند التنفيذى .

**البند السابع -** تحرر هذا العقد من اثنى عشرة نسخة بيد الطرف  
الأول ثمانية نسخ ويبد الطرف الثانى أربعة نسخ للعمل بموجبها .  
توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٩٦) نموذج عقد تصالح بين عمال وإدارة بنك

انه فى يوم ..... للموافق ..... حرر بين كل من :

١) بنك ..... ومقره بشارع ..... رقم ..... بجهة ..... ويمثله  
قانوناً السيد رئيس مجلس الإدارة وينوب عنه فى هذا الاتفاق كل من :

أ- السيد الأستاذ / ..... مراقب الشؤون الإدارية بالبنك

ب- السيد الأستاذ / ..... مدير عام الشؤون القانونية بالبنك

ج- السيد الأستاذ / ..... المحامى بالبنك

والجميع طرف أول ممثل للبنك

٢) السادة والسيدات :

أ- ..... و ..... و ..... و ..... و ..... و .....

والجميع يمثلهم الأستاذ ..... المحامى ومحلهم المختار مكتبه  
بشارع .....

طرف ثانٍ

تمهيد - كان أفراد الطرف الثانى قد اتفاموا الدعوى رقم .....  
سنة ..... عمال كلى جنوب القاهرة ضد الطرف الأول للمطالبة  
بحقوقهم الموضحة بصحيفة هذه الدعوى التى لا تزال متداولة بمكتب  
خبراء وزارة العدل بالقاهرة .

كما كان الطرف الأول قد اتفام ضد أفراد الطرف الثانى دعوى  
تعويض حكم بشطبها ، ورغبة من الطرفين فى انتهاء المنازعات القائمة  
بينهما بالطرق الودية فقد اتفقوا على الصلح بالشروط والأوضاع  
التالية :

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً - يتعهد الطرف الأول بأن يسلم إلى أفراد الطرف الثانى فور  
التوقيع على هذا العقد جميع الأوراق والشهادات المودعة لديه وكنا

تسليمهم شهادات نهاية الخدمة مفصلة البيانات طبقاً لأحكام المادة ٧٤ من قانون العمل رقم ١٢٧ لسنة ١٩٨١ .

ثالثاً - لما كان أفراد الطرف الثانى قد تقدموا باستقالاتهم قبل اخطار البنك بمدة خمسة عشر يوماً طبقاً للقانون فإن من حق الطرف الأول أن يخصم من مستحقات أفراد الطرف الثانى لديه مقابل مهلة الانتذار على أساس مرتب شهر طبقاً للأجر الأساسى لكل منهم ويقبل أفراد الطرف الثانى ذلك .

رابعاً - يخصم البنك كافة السلفيات والضرائب وغيرها من المبالغ المستحقة له أو للغير وذلك خصماً من المبالغ الاجمالية التى يستحقها كل واحد من أفراد الطرف الثانى .

خامساً - يخصم البنك الطرف الأول كافة النفقات التى يكون قد أنفقها على أى من أفراد الطرف الثانى فى برامج التدريب أو الاعداد فيما عدا المأموريات الرسمية التى يكون الطرف الأول قد كلف أحدهم بها وفى هذه الحالة يلتزم البنك بنفقات السفر والعودة ومصروفات الانتقال طبقاً للمدة المحددة لأداء المأمورية ويقوم بخصم ما زاد على ذلك من مستحقات الطرف الثانى لديه .

سادساً - إذا استحق الطرف الأول مبالغ لدى الطرف الثانى بالعملة الأجنبية يتم خصم قيمتها بالجنيه المصرى وفقاً لسعر الصرف وقت نشأة الالتزام أو التكاليف بالمهمة أو نشوء الحق وليس بسعر السوق حالياً .

سابعاً - يصدر البنك شيكات بصفافى المستحق لكل فرد من أفراد الطرف الثانى ويسلمها لممثليهم هى والشهادات والأوراق المنوّه عنها بالبند أولاً .

ثامناً - يتنازل كلا الطرفين عن كافة القضايا المتداولة بينهما وعلى الأخص القضية المشار إليها فى التمهيد ولا يحق لأى طرف أن يعاود مقاضاة الطرف الآخر بشأن أى حق ورد بهذا الصلح .

تاسعاً - وقع على هذا الصلح ممثلو الطرف الأول كما وقعه ممثل

الطرف الثانى ويتعهد بالحصول على توقيعات أفراد هذا العقد  
تسلم للبنك .

عاشراً - الاختصاص لمحاكم جنوب القاهرة .

حادى عشر - تحرر هذا العقد من عدة صور بعدد أفراده ويتعهد  
الممثل القانونى للبنك وكذا وكيل أفراد الطرف الثانى بتقديم صورة  
منه للمحكمة فى القضية رقم ..... عمال كلى المشار إليها والمؤجلة  
لجلسة ..... وإثبات هذا التصالح فى محضر الجلسة وجعله فى قوة  
السند التنفيذى .

أفراد الطرف الثانى

أفراد الطرف الأول

## صيغة رقم (٩٧) عقد صلح وتنازل عن حكم والاقرار بالصلح أمام محكمة الاستئناف

انه فى يوم ..... للوافق ..... فيما بين كل من :

اولاً :

السيد / ..... بطاقة ..... ومقيم ..... طرف اول

ثانياً :

السيد / ..... بطاقة ..... ومقيم ..... طرف ثانى

ويموجه اتفاق الطرفان وتراضيا بايجاب قبول تامين صحيحين  
على ما يلى :

تصهيد - حيث ان الطرف الأول كان يستأجر من الطرف الثانى  
الشقة رقم ..... بالدور ..... بشارع ..... العمارة رقم ..... ملك  
الطرف الثانى بجهة ..... بالاسكندرية بموجب عقد ايجار مؤرخ اول  
ديسمبر ١٩٧١ .

وبتاريخ ..... تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن الشقة  
المذكورة واخذ بملها الشقة رقم ..... بنفس العمارة وتحرر عنها عقد  
ايجار مؤرخ ..... ونص فيه على حق الطرف الأول التنازل عن الشقة  
الأخيرة للغير . وفى شهر ..... تنازل الطرف الأول عن الشقة  
رقم ..... المشار إليها إلى السيدة / ..... وقد وافق الطرف الثانى على  
هذا التنازل وحرر للمتنازل إليها عقد ايجار إعتباراً من ..... وبذلك  
يكون الطرف الأول قد انقطعت صلته بكل من الشقتين نهائياً - إلا ان  
الطرف الأول عاد واقام ضد الطرف الثانى الدعوى رقم ..... سنة  
..... كلى ..... أمام الدائرة ..... مطالباً فى صحيفتها بتمكينه من  
الشقة رقم .....

وبتاريخ ..... صدر فى الدعوى رقم ..... كلى حكم قضى

بتمكين الطرف الأول من الشقة رقم ..... الموضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المشار إليه وحيث أنه رغبة من الطرفين فى انتهاء هذا النزاع وانهاء عقد الايجار المقدم فى الدعوى المذكورة فقد اتفق الطرفان وتراضيا على ما يلى

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له

ثانياً - يقر الطرف الأول بتنازله عن الحكم الصادر فى الدعوى رقم ..... سنة ..... كلى ..... تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه ويقرر أيضاً بانتهاء عقد الايجار المقدم فى الدعوى المذكورة والمحذر بتاريخ ..... عن الشقة المذكورة والمقدم فى الدعوى المشار إليها ويعتبر هذا العقد منتهياً وكان لم يكن .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأحقية الطرف الثانى فى ملكية الشقة رقم ..... المشار إليها فى الدعوى المذكورة وأن الطرف الثانى هو الحائز له الحيازة التامة وأن المنقولات الموجودة بها هى ملك الطرف الثانى ويتعهد الطرف الأول بعدم تعرضه للطرف الثانى فى حيازتها أو ملكيتها مرة أخرى .

رابعاً - يتعهد الطرف الأول بالحضور بنفسه أو بوكيل عنه فى الجلسة المحددة لنظر الاستئناف رقم ..... لسنة ..... ق المرفوع من الطرف الثانى أمام محكمة ..... للاقرار بهذا التنازل عن حكم اول درجة كما يقر الطرفان هذا الصلح لتقديمه أمام أية جهة .

خامساً - يقر كل من الطرفين بتحملة مصروفات محاميه ويقر كل طرف بأنه لا يستحق أى شئ من الطرف الآخر .

سادساً - تحرر من ثلاث نسخ واحدة لكل طرف والثالثة لتقديمها لمحكمة الاستئناف لرافقتها بمحضر الجلسة وجعلها فى قوة السند التنفيذى .

توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الأول



## صيغة رقم (٩٨)

### اتفاق صلح على تخارج من شركة تجارية وتنازل عن القضايا المتداولة

بتاريخ ..... حرر بين كل من :

١) السيد / ..... المقيم ..... طرف أول

٢) السيد / ..... للمقيم ..... طرف ثاني

تمهيد - الطرف الأول يمتلك مع اخوته شركة التضامن المسماة ..... وكان قد ادخل فيها الطرف الثاني عام ..... بنصيب محدد ثم تخارج بالشهر العقاري بتاريخ ..... حيث اقر باستلامه جميع حقوقه بتنازله عن القضايا التي كان قد اقامها ضد الطرف الأول وتسلم بباقي حقه عنداً من الكمبيالات مستحقة السداد وفقاً للتواريخ المبينة فيها وقد حدث خلاف بين الطرفين أدى إلى قيام كل منهما باقامة عند من الدعاوى قبل الطرف الآخر ورغبة من الطرفين فى انتهاء هذا الخلاف صلحاً وافراغ محتواه فى محرر مكتوب موقع عليه من الطرفين فقد اتفقا وتراضيا على التصالح بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الثانى بأنه قد تم تصفية كافة حقوقه قبل الطرف الأول وتسلمها ويعتبر توقيعهم على هذا مبرئاً لزمة الطرف الأول من أية حقوق سابقة أو حالة أو مستقبلية ولا يجوز له مطالبة الطرف الأول أو اخوته بأية حقوق بخصوص الشركة السابقة أو المنازعات المتداولة أو أية حقوق أخرى خلاف ذلك إيا كان نوعها أو طبيعتها أو سببها أو مصدرها .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأنه يتنازل عن دعوى التزوير الأصلية رقم ..... سنة ..... كلى ..... ويقر الطرف الثانى بأن سندات الدين موضوع هذه الدعوى تعتبر لاغية وكان لم تكن وليس له حق الاحتجاج بها قبل الأول أو الغير حالاً أو مستقبلاً .

رابعاً - يقر الطرف الأول أيضاً بتنازله عن الدعوى رقم ..... كلى ..... الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى كلى ..... والدعوى

رقم ..... سنة ..... القاهرة وكذلك الجئحة المباشرة رقم .....  
سنة ..... جنح ..... ويقر بتركه الخصومة فى هذه القضايا وتعتبر  
الأوراق والمستندات موضوع هذه الدعاوى أو سببها محسومة وبخلت  
فى التصفية ولا يجوز للطرف الثانى الاحتجاج بها قبل الطرف الأول أو  
لشقائه أو الغير مستقبلاً .

خامساً - ويقر الطرف الثانى بتنازله على الاستئناف رقم .....  
لسنة ..... القاهرة والدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى كلى .....  
المنظمة فى الدعويين رقمى ..... و..... لسنة ..... مدنى كلى .....  
ويقر بتركه للخصومة فى هذه القضايا ويقر بأن هذا التنازل شمل هذه  
الخصومة والحقوق التى يدعيها فيها وأنه لا يجوز له العودة إلى  
الاحتجاج بهذه الحقوق مستقبلاً .

سادساً - يقر الطرف الثانى بصحة ونفاذ محضرى الصلح  
والتخارج المؤرخ ..... والمحريين أمام موثق الشهر العقارى فى التاريخ  
المنكور ويقر بحجيتهما قبله وأنه لا يجوز له المنازعة فيهما مستقبلاً  
بأى سبيل أو لأى سبب أو حق ويقر بأن محضر الصلح الراضى مكمل  
لمحضرى الصلح والتخارج المؤرخين فى التاريخ المشار إليه .

سابعاً - يقر الطرفان بأن هذا الصلح نهائى ولا يجوز لأى منهما  
الرجوع فيه ويقر كل منهما بأن الطرف الذى يعاود المنازعة فى أى شىء  
أو حق فإنه يلتزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويضاً اتفاقياً لا يخضع  
لتقدير القاضى يعادل المبلغ الذى يدعيه .

ثامناً - يقر الطرفان بالتوجه لأمورية الشهر العقارى للتصديق  
على هذا الصلح كما يتمهدان بترك الخصومات فى الجلسات المحددة  
لنظر الدعاوى موضوع هذا الصلح وتقديم صورة منه فيها .

تاسعاً - وقع الطرفان على نسختى هذا الصلح كما وقعه شاهدان  
ويفوض كل طرف محاميه فى اتخاذ إجراءات التصديق بالشهر العقارى  
وترك الخصومة بالحاكم .

عاشراً - يكون الاختصاص بتنفيذ وتفسير هذا العقد لمحكمة  
جنوب القاهرة الابتدائية .

حادى عشر - تحرر هذا الصلح من نسختين تسلم كل طرف نسخة .  
توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

## صيغة رقم (٩٩) عقد صلح بين مطلق ومطلقة في قضايا نفقة وحضانة وغيرها

انه في يوم ..... الموافق ..... حرر بالقاهرة بين كل من :  
(١) السيدة / ..... المقيمة ..... شارع ..... بالجيزة  
بندر جيزة  
(٢) السيد / ..... المقيم ..... بالسيدة  
طرف ثانٍ  
أقر الطرفان بعدم النع من التصرف أو الخضوع للحراسة واتفقا  
على ما يلي :

تمهيد - كانت الطرف الأول متزوجة بالطرف الثاني زواجاً شرعياً  
صحیحاً بعقد مؤرخ ..... وبخل بها وأنجب منها على فراش الزوجية  
ولداً وبنتاً وبتاريخ ..... طلقها طلاقاً انقضت معه عتبتها وأصبحت لا  
تحل له إلا بعقد ومهر جديدين - وقد استصدر الطرف الثاني حكماً في  
القضية رقم ..... شرعى بندر الجيزة برؤية طفليه مرة كل يوم  
خميس ولدة ساعتين بمقر الحزب الوطنى بالسيدة زينب كما أقام كل  
طرف قبل الطرف الآخر بعض القضايا والاجراءات ولا زالت متداولة  
وسارية إلا انه حرصاً على تربية طفليه فى جو عادى وطبيعى فقد اتفق  
الطرفان على انتهاء كافة الخلافات ودياً وتصالها بموجب هذا الاتفاق  
وبالشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء لا يتجزء من هذا الاتفاق .

ثانياً - يتنازل الطرف الأول عن قضية النفقة رقم ..... شرعى  
بندر الجيزة المتداولة بجلسة ..... كما يتنازل عن قضية البلاغ الكانپ  
رقم ..... المرفوعة منه ضد والدة الطرف الثانى السيدة / ..... ويتنازل  
ايضاً عن كافة البلاغات والشكاوى والاجراءات التى اتخذها قبل الطرف  
الثانى .

**ثالثاً - تنازل الطرف الثانى عن كافة الاجراءات والقضايا التى اتخذها حيال الطرف الأول .**

**رابعاً - التنازل المشار إليه يشمل الدعاوى والحقوق معاً .**

**خامساً - اتفق الطرفان على تجميد حكم الرؤية حيث اتفقا على أن يتعهد الطرف الأول باحضار الطفلين لمدة ساعتين كل يوم خميس من الساعة ..... إلى الساعة ..... يعقر الحزب الوطنى بالجيزة لكى يراهما الطرف الثانى وأهله .**

**سادساً - لا تخل احكام هذا العقد بحق الطرفين فى حضانة الطفلين طبقاً لأحكام القانون .**

**سابعاً - يلتزم الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الأول نفقة شهرية للطفلين قدرها سبعون جنيهاً بموجب ايصالات موقعة من الطرف الأول وتبرأ ذمة الطرف الثانى من النفقة بهذا السداد .**

**ثامناً - لا يجوز لأى من الطرفين العودة إلى إثارة المشاكل بينهما أو رفع القضايا مستقبلاً بخصوص ما تم عليه اتفاق الصلح المائل .**

**تاسعاً - يتعهد الطرفان بتنفيذ بنود الصلح بحسن نية .**

**عاشراً - أى خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب الجيزة الابتدائية .**

**حادى عشر - تحرر هذا الاتفاق من نسختين تسلم كل طرف نسخة بعد توقيعها .**

**توقيع الطرف الثانى**

**توقيع الطرف الأول**

## صيغة رقم (١٠٠) عقد صلح بين حارس قضائي ومالك لانتهاء الحراسة رضاء

انه فى يوم ..... الموافق ..... حرر بين كل من :  
(١) السيد / ..... بصفتة حارساً قضائياً على المنزل  
رقم ..... بشارع ..... ومقيم به بالشقة رقم .....

### طرف أول

(٢) السيدة / ..... عن نفسها وبصفتها وكيله عن باقى  
ملاك العقار بتوكيلات ..... والمقيمة بشارع ..... قسم ..... بالقاهرة

### طرف ثانٍ

(٣) السيد الأستاذ / ..... المحامى بصفتة وكيلأ عن  
السيد/ ..... بتوكيل رسمى عام رقم ..... لسنة ..... توثيق .....

### طرف ثالث

اتفق الأطراف على ما يلى :

تمهيد - اتمام الطرف الأول بالاشتراك مع السادة ..... و .....  
و..... الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى مستعجل القاهرة حكم  
فيها بجلسة ..... بفرض الحراسة على للنزل المذكور وتعين الطرف  
الأول حارساً قضائياً عليه بدون لجر لاندرته وتحصيل الأجرة من  
السكان واصلاح المصعد واعادة تشغيله وصيانتة بصفة دورية خصماً  
من الأجرة المحصلة وتسليم الطرف الثالث الباقي شهراً فشهر على  
نحو ما جاء بالحكم المذكور .

وقد استشكل الطرف الثانى فى تنفيذ هذا الحكم بحجة انه من  
الغير وانه من بين ملاك العقار الذين صدر حكم الحراسة فى غير  
مواجهتهم وبجلسة ..... قضى فى الاشكال وهو رقم ..... سنة .....  
بالرفض والاستمرار فى التنفيذ وتسلم الطرف الأول (الحارس) العقار

رسمياً ويأشر مأموريته منذ صدور حكم الحراسة وحتى الآن ومن جهة أخرى استأنف الطرف الثالث الحراسة بالاستئناف رقم ..... سنة ..... مستأنف مستعجل القاهرة كما استأنف الطرف الثاني حكم الاشكال وذلك بالاستئناف رقم ..... سنة ..... تنفيذ مستأنف القاهرة ولا زال الاستئنافان متداولين بالجلسات .

وحيث أن الأطراف يرغبون في انتهاء الحراسة قضاء وإنهاء النزاع صلحاً .

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً - يقر الطرفان الثاني والثالث بصحة كشوف الحسابات التي قدمها الطرف الأول للمحكمة منذ مباشرته لمهام الحراسة وحتى الآن والمرسلة صورها للطرف الثالث طبقاً للحكم كما يقر الطرفان المذكوران باعتماد كافة ما أنفق الحارس من نفقات مؤيدة بالمستندات حتى تاريخ توقيع هذا العقد ويتعهد الطرف الثاني بسداد باقى الأتعاب المستحقة للسيد الأستاذ محامى السكان والخاصة بقضيتى الاستئناف وقدرها ..... جنبها إلى جانب أتعابه الخاصة بتحرير هذا العقد ووضعه موضع التنفيذ وإنهاء كافة القضايا المعلقة وفقاً لبنوده وهذه الأتعاب مقدارها .....

ثالثاً - يقر الطرف الأول بالنيابة عن مستأجرى الشقق المفروضة عليها الحراسة بأن الطرف الثانى أصبحت وحدها هى المالكة لكافة العقار بشرط أن يقوم الطرف الثالث بإرسال انذار على يد محضر لكافة سكان المنزل يخطرهم فيه رسمياً بانتقال بالملكية للطرف الثانى كما يذكر فى الانذار أن الطرف الثالث سليم لم تعد له الصفة قانوناً فى تحصيل الأجرة .

رابعاً - يتنازل كافة الأطراف عن جميع القضايا القائمة بينهم كما يتعهدون بحل أى اشكال لو نزع يثور مستقبلاً بطريقة ودية بقدر الامكان حفاظاً على علاقات اللودة والجوار .

خامساً - اتفق الأطراف على أن يقوم الطرف الثانى بتشكيل مجلس إدارة لإدارة العقار كله على أن يختار رئيس وأعضاء المجلس من

مستأجرى العقار المشهود لهم بالسمة الطيبة وسعة الصدر والأمانة ويتكون المجلس من رئيس وثلاثة أعضاء ويكون من أهم مسؤوليات مجلس الإدارة العمل على اصلاح وصيانة المصعدين بصفة دورية والاشراف على نظافة العقار واتخاذ كل ما يلزم لصيانة مرافقه من مياه وانارة وتصريف والاشراف على اعمال البواب وتصدر قرارات المجلس بالأغلبية .

ساساً - ينشأ صندوق بالعقار يسمى « صندوق الصيانة » يتكون رأس ماله من المبالغ الآتية :

١- جنيهان يلتزم كل مستأجر لائ وحدة سكنية بالعقار بسدادها شهرياً من الأجرة .

٢- جنيه واحد عن كل وحدة سكنية تلتزم الطرف الثانى بسداده كل شهر لأمانة الصندوق مع مجموع حصيلة الجنيهين .

٣- اية مبالغ يتبرع بها السكان أو المالكة لدعم الصندوق .

سابعاً - الأصل أن يقوم مجلس الإدارة بمهامه مجاناً ومع ذلك يجوز تخصيص مبلغ رمزى ثابت من حصيلة الصندوق لمواجهة نفقات انتقال رئيس المجلس .

ثامناً - لا يختص مجلس الإدارة سوى بأعمال الصيانة الخاصة بالمصعدين وعمليات الاصلاح والاشراف على ماكينة الصيانة ونظافة السلم - ولا يحق للمجلس أن يقوم بتحصيل الأجرة من السكان إلا بموافقة الطرف الثانى ولا تخل واجبات المجلس بحقوق الملكية أو غيرها التى يتمتع بها الطرف الثانى .

تاسعاً - يكون الأجر الشهرى الذى يلتزم الطرف الثانى بدفعه لبواب المنزل من حصيلة الصندوق ويتمهد مجلس الإدارة بتقديم كشف حساب معزز بالمستندات كل ستة أشهر للطرف الثانى عن عمليات الانفاق والاصلاح والصيانة .

عاشرًا - مجلس الإدارة غير مسئول عن اية التزامات تكون على عاتق الطرف الثانى تجاه أى جهة وخاصة الضرائب والبلدية وغيرها ولا

يجوز الصرف من حصيلة صندوق الصيانة لأى غرض آخر بخلاف عمليات صيانة المصعدين واستمرار تشغيلهما ونظافة السلم وصيانة آلة ضخ المياه وكل التزامات أو نفقات سواء منها ما يتعلق بصيانة العقار من الداخل أو الخارج والمفروضة على المالك بمقتضى القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا شأن لمجلس الإدارة أو صندوق الصيانة بها .

حادى عشر - لا تخل أحكام هذا العقد بالحقوق المقررة لكافة المستأجرين بمقتضى قوانين الايجار السارية بمقتضى أحكام عقود الايجار المبرمة مع المالك السابق .

ثانى عشر - تعتبر الزيادة المنوّه عنها بالبند سادساً والتي يلزم المستأجرون شاغلو الوحدات السكنية بسدادها شهرياً للصندوق جزءاً لا يتجزأ من الأجرة طبقاً للمواد من ٦ - ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويترتب على عدم سدادها فى مواعيدها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار ، أما المبالغ التى تتعهد الطرف الثانى بسدادها شهرياً للصندوق بالنسبة المخصصة لكل وحدة سكنية فتلزم الطرف الثانى بدفعها فى أول كل شهر للصندوق .

ثالث عشر - يتولى الطرف الثالث بالاشتراك مع السيد الأستاذ المحامى الوكيل عن الحارس وعن سكان الطوابق الخمسة العليا باتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة لانهاء القضايا المعلقة وفقاً لهذا الصلح وكذلك اتخاذ اجراءات توثيق هذا الصلح وتنفيذه وإنا تطلب التنفيذ ضرورة اتخاذ اجراءات ضد السكان فيكون ذلك بنفقات على حساب الطرف الثانى .

رابع عشر - أى خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يكون من اختصاص محاكم جنوب القاهرة دون سواها .

خامس عشر - تحرر هذا العقد من أربع نسخ لكل طرف نسخة وتسلم النسخة الرابعة للسيد الأستاذ محامى الطرف الأول لايناعها بالملف والاشراف على تنفيذ بنود الصلح .

الطرف الأول                      الطرف الثانى                      الطرف الثالث



## صيغة رقم (١٠١) اتفاق تخالص وتصلح نهائى وتنازل عن قضايا عمالية

انه فى يوم ..... الموافق ..... حرد بين كل من :  
اولاً :

(١) السيد الأستاذ / ..... السيد المحامى رقم .....  
شارع ..... بصفته وكيلأ عن :  
(٢) السيد / ..... للقيم ..... الاتفاق طرف لول  
ثانياً :

(١) الأستاذ / ..... بصفته وكيلأ عن شركة .....  
ومقرها ..... طرف ثانٍ مشتري

اتفق الطرفان على ما يلى :

صهيدي - كان الطرف الأول قد اقام ضد الطرف الثانى الدعوى  
رقم ..... لسنة ..... عمل جزئى القاهرة حكم فيها بالزام الشركة  
التي يمثلها الطرف الثانى بأن تؤدى له المبالغ للموضحة بالحكم كما اقام  
الطرف الأول القضية رقم ..... لسنة ..... عمل كلى القاهرة بطلب  
تمويض قدره ..... جنيه تأسيساً على انه كان يعمل بالشركة منذ  
انشائها وكان ايضاً يعمل لدى الشركة السابقة والتي حلت محلها  
الطرف الثانى حتى وصل آخر مرتب شهري له مبلغ ..... ج وقد  
لحيت القضية إلى مكتب الخبراء حتى يقوم الخبير بفحص الأوراق  
والانتقال للشركة للاطلاع على كل ما يفيد إثبات الحق فى هذا  
التعويض ، وفى نفس الوقت كان الطرف الثانى قد اقام الدعوى  
رقم ..... لسنة ..... مستعجل القاهرة لاييقاف تنفيذ الحكم العمالى  
ومنع الحجز على أموال الشركة كما اقام الدعوى رقم ..... لسنة .....  
بطلب تفسير منطوق هذا الحكم والدعوى رقم ..... لسنة ..... طعنأ  
على هذا الحكم .

وحيث أن بعض هذه القضايا لازالت متداولة وبعضها محجوزة للحكم اتفق الطرفان على انتهاء كافة هذه المنازعات ودياً على أساس أحد امرين ، إما عودة العامل إلى العمل فوراً بموقع الشركة الجديد بمنطقة أبو زعبل بنفس مرتبه ومزاياه التى كان يحصل عليها ومنحه فى نفس الوقت مرتب ثلاثة اشهر لتغطية اتعاب محاميه التى باشر هذه القضايا ، وإما دفع مرتب سنة ونصف بواقع ..... ج فى الشهر بعد خصم التأمينات الاجتماعية والضرائب فقبل العرض الثانى وقرر الطرفان بتصلحهما بالشروط الآتية :

**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق.

**البند الثانى -** دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ..... جنيهاً هى جملة أجره عن ١٨ شهراً بواقع ..... ج فى الشهر وذلك بعد خصم مبلغ ..... التأمينات الاجتماعية ومبلغ ..... ج ضريبة كسب العمل فيكون الصافى مبلغ ..... فقط .....

**البند الثالث -** يقر الطرف الأول بتنازله عن كافة القضايا المرفوعة منه ضد الشركة التى يمثلها الطرف الثانى - كما يتنازل عن الحكم العمالى المستعجل رقم ..... لسنة ..... وعن الحق فيه ويتنازل عن الحكم رقم ..... لسنة ..... عمال كلى القاهرة الخاص بندب خبير فى دعوى التعويض ويقر بأنه ليس له الحق فى أى تعويض من أى نوع كان قبل الشركة أو قبل أى من المديرين أو رؤساء العمل فيها سواء كانوا من الأجانب أو المصريين ، كما أقر الطرف الثانى بالتنازل عن القضايا التى رفعها ضد الطرف الأول .

**البند الرابع -** يتعهد الطرف الأول بعدم استلامه الحكم العمالى المستعجل رقم ..... سنة ..... الصادر لصالحه من محكمة شئون العمال الجزئية والمحضر حالياً ضمن أوراق الدعوى رقم ..... سنة ..... جنوب القاهرة الدائرة السادسة وعدم اتخاذ أية اجراء بمقتضاه ضد الشركة ، كما يتعهد بعدم منازعة الشركة بأى صورة أمام أية جهة قضائية أو ادارية وذلك بشأن الفترة السابقة على التوقيع على هذا

المعقد فإنما خالف الطرف الأول هذا الاتفاق يكون مسئولاً عن تعويض الشركة مالياً عما يصيبها من أضرار .

**البند الخامس -** يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق بمثابة تخالص نهائي وتنازل عن كافة حقوقه قبل الشركة في الحال والمستقبل كما يقر بأن علاقته بها قد انقطعت نهائياً وأنه ليس له أية استحقاقات أخرى يطالب بها .

**البند السادس -** يتعهد الطرف الأول بالمحافظة على سرية البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة والتي يكون قد اطلع عليها خلال فترة عمله كما يتعهد بعدم افشاء هذه الأسرار والبيانات والمعلومات بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لأي شخص أو جهة وإلا كان مسئولاً عن الأضرار التي تنشأ عن ذلك .

**البند السابع -** يقر الطرف الثاني بأن الطرف الأول ليس لديه أي عهدة أو مستحقات للشركة وأنه خالي الطرف كما يقر الطرف الأول بأنه تسلم كافة أوراقه وشهاداته التي كان قد أودعها بالشركة عند التحاقه بها .

**البند الثامن -** تحرر هذا الاتفاق من أصل ومورتين تسلم الطرف الأول صورة وتسلم الطرف الثاني الأصل والصورة الأخرى وذلك لايداع الأصل بملفات الشركة .

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول

## أهم مبادئ محكمة النقض في عقد الصلح

### تعريف الصلح وأثره :

الصلح عقد ينسجم به النزاع بين الطرفين في موضوع معين على أساس نزول كل منهما عن بعض ما يدعيه قبل الآخر ولهذا يجب ألا يتوسع في تأويله وإن يقتصر تفسيره على موضوع النزاع (١) ، وقد يقصد من الصلح توقي نزاع مستقبل أو محتمل وتنحسم بالصلح المنازعات التي تناولها ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التي نزل عنها أي من المتعاقدين نزولاً نهائياً وقاضى الموضوع غير ممنوع من أن يستخلص من عبارات الاتفاق ومن الظروف التي تم فيها نية الطرفين والنتائج المبتغاة من الصلح فذلك من سلطته ولا رقابة عليه فيه ما دامت عبارات الصلح والملايسات التي تم فيها تتمثل ما استخلصه منها ولما كان انتهاء الخصومة بغير حكم في الدعوى يرجع إلى أسباب مختلفة نظم قانون المرافعات بعضها كما في أحوال السقوط والانقضاء بمضى المدة والترك ولم ينظم البعض الآخر كما في حالة الصلح بين طرفي الخصومة وكان اغفال هذا التنظيم يعد نقصاً تشريعياً يوجب على القاضى تكملته بالالتجاء إلى المصادر التي نصت عليها المادة الأولى من القانون المدني ومنها قواعد العدالة فإن الحل العادل في حالة انتهاء المنازعة صلحاً أن يقضى فيها بانتهاء الخصومة (٢) .

### سلطة المحكمة في تكييف الصلح :

تكييف عقد الصلح واعتباره منشئاً للحق أو مقرر له من حق محكمة الموضوع وحدها دون تدخل الخصوم (٣) ، والقاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل في خصومة لأن

(١) الطعن رقم ٥١ لسنة ١٠٠٠ في جلسة ١٦/١/١٩٤١ .

(٢) الطعن السابق والطعن رقم ٩١١ لسنة ٥١٠٠ في جلسة ٢٠/١/١٩٩١ .

(٣) الطعن رقم ٢٦ لسنة ٢٨٠٠ في جلسة ٢٧/٤/١٩٦١ .

مهمته إنما تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثم فإن هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقداً ليس له حجية الشيء للحكوم فيه وإن كان يعطى شكل الأحكام عند إثباته (١) ، ولا يجوز الطعن فيه من طرفيه لأن القاضى وهو يصدق على الصلح يعمل سلطته الولائية وليس سلطته القضائية مما مؤداه أنه لا يسورغ لحكمة الاستئناف إذا ما طعن على الحكم الصادر بالحق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله فى قوة السند واجب النفاذ أن تعرض فى حكمها لأى دفاع يثيره الطاعن متعلقاً بالموضوع (أ) كان وجه الرأى فيه (٢) وفى حالة الحكم بانتهاء الخصومة فى الطعن صلحاً لا يحل مصادرة الكفالة لأن الحكم بها قاصر على أحوال عدم قبول الطعن أو عدم جواز نظره طبقاً للمادة ٢٧٠ من قانون المرافعات (٣) .

وإذا استخلص الحكم من عقد الصلح والظروف والملابسات التى تم فيها أن القصد من اجرائه كان تهدئة الخواطر وأنه لا يحمل فى طياته تنازلاً من المجنى عليه عن حقوقه المدنية وكان هذا الاستخلاص سائفاً فى العقل وتحتمله عبارات الصلح وملابساته فيكون ما انتهى إليه الحكم من رفض الدفع بعدم قبول الدعوى المدنية لسبق تنازل المدعى بالحقوق المدنية عن حقوقه صحيحاً فى القانون (٤) .

### الصلح كاشف للحق وليس ناقلاً له :

متى كان عقد الصلح كاشفاً للحق الذى تناوله ولا يعتبر ناقلاً له فإن لا يصلح سبباً لبقاء هذا الحق بعد زواله ولا يمنع من استرداد غير المستحق (٥) ، ولما كانت المادة ٥٥١ من القانون المدنى لا تجيز الصلح

(١) الطعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١١/٨/١٩٩٠ والطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٥١/٤/١٩٩١ .

(٢) الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٤ ورقم ٢٣٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٩١١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠ .

(٤) الطعن الجنائى رقم ٢٩ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/١١/٢ .

(٥) الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٧٠/٦/١١ .

فى المسائل المتعلقة بالحد لة الشخصية فإن التنازل عن طلب الحجز يكون عديم الأثر قانوناً (١) . ولا يترتب على الصلح انحلال التصرف الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله وإنما يظل التصرف الأسمى قائماً ومنتجاً لأثاره المعدلة بعقد الصلح بحيث إذا أطل هذا العقد لو فسخ ظل التصرف الأسمى منتجاً لأثاره دون أن يثا منها الصلح الذى أطل لو فسخ (٢) .

### فسخ عقد الصلح :

الفسخ ىرد على الصلح كما ىرد على سائر العقود للجانبيين فإنما لم ىقم أحد المتصلحين بما لوجبه الصلح فى نعمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن ىطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل (٣) .

### عدم قابلية عقد الصلح للتجزئة :

إذا كان عقد الصلح - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٥٥٧ من القانون المبنى - لا ىقبل فى الأصل للتجزئة ، وكانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لا ىجانب المشتري إلى طلبه صحة عقده كله إلا إذا كان تسجيل الحكم ونقل الملكية إليه من البائع ممكنين فإن تبين أن البائع لا ىملك إلا جزءاً من المبيع امتنع على المحكمة لجابة المشتري والبائع إلى طلبهما الحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر للمبيع لوروده فى شق منه على بيع الملك الغير ولا ىجانب المشتري إلى طلب صحة عقده إلا بالنسبة للقدر الذى ثبت أنه مملوك للبائع له لقاء ما ىعاقله من الثمن المتفق عليه (٤) .

إذا من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المنازعة فى عقد الصلح ليست إلا فرعاً من المنازعة فى الحق المتصالح عليه - المطروح على المحكمة - والقاعدة أن قاضى الأصل هو قاضى الفرع (٥) .

(١) الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٥/٢٥ .

(٣) طعن رقم ٤٤٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠ .

(٤) الطعن رقم ١٧٠٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٧ .

(٥) الطعن رقم ٧٣٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧ .

## لا محل لادعاء الغبن فى الصلح :

مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذا كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئاً لما ينزل عنه الطرف الآخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن فى الصلح. وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن سبباً من أسباب الطعن فى العقود إلا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح ، إذ تقتضى طبيعته ألا يرد بشأنه مثل هذا النص (١).

ومن اللازم لاعتبار العقد صلحاً فى معنى المادة ٥٤٩ من القانون المدنى وجوب أن يتنازل كل من الطرفين عن جزء من ادعائه فى سبيل الحصول على الجزء الباقى فإن لم يكن هناك نزول عن ادعاءات متقابلة واقتصرت التنازل على أحد الطرفين دون الآخر فلا يعد الاتفاق صلحاً (٢).

## لا يجوز تجديد النزاع الذى انتهى بالصلح :

من المقرر أن القاضى وهو يصدق على محضر الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته تقتصر على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ، ولا يعدو هذا الاتفاق أن يكون عقداً ليس له حجية الشئ المحكوم فيه ، إلا أن المادة ٥٥٢ من القانون المدنى نصت على أن تنحسم بالصلح المنازعات التى يتناولها ، ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولاً نهائياً مما مؤداه أنه إذا انحسم النزاع بالصلح فلا يجوز لأى من المتصالحين أن يجدد هذا النزاع لاقامة دعوى به ولا بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة مما حسمه الطرفان صلحاً (٣) .

ولئن كان لا يجوز للمحكمة أن توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجح أحدهما فيه ، إلا أن عليها أن تعتبره سنداً فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنته (٤) .

(١) الطعن رقم ٣٦ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ .

(٢) الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١٩ .

(٣) الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٥ .

(٤) الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٥ .

### الطعن في عقد الصلح :

إنه وإن كانت المادة ٥٢٥ من القانون المدني القديم تنص على أنه : لا يجوز الطعن في الصلح إلا بسبب تدليس أو غلط محسوس واقع في الشخص أو في الشيء أو بسبب تزوير السندات التي على موجبها صار الصلح وتبين بعده تزويرها ، إلا أن تطبيق هذه المادة مقصور على المتعاقدين أما الأجانب عن الصلح فإنه لا يحتاج به ، (١) .

وإذا قدم المستأنف عليه إلى المحكمة عقد صلح محتجاً به على خصمه في قبوله الحكم الابتدائي وتنازله عن الحق في استئنافه ، وطلب مؤاخذته به ، فلا شك في أن من حق هذا الخصم (المستأنف) أن يطعن على هذا العقد ويدفع حججه عنه . ومن واجب المحكمة أن تتعرض له وتفصل في النزاع القائم بشأنه بين الطرفين . فإن هذا العقد حكمه حكم كل دليل يقدم إلى المحكمة فتقول كلمتها فيه أخذاً به أو أطراحاً له ، ولا يجب عليها وقف الاستئناف حتى يفصل في الدعوى القائمة بصحة عقد الصلح ونفاذه (٢) .

### لا تجوز الشفعة في الصلح الواقع بشأن ملكية عقار :

مضى كان كل من المتعاقدين قد ترك جزءاً من حقوقه على وجه التقابل قطعاً للنزاع الحاصل بينهما فهذا العقد صلح طبقاً لنص المادة ٥٢٢ من القانون المدني . ولا يصح اعتباره بيعاً لكونه تضمن نقل ملكية لأحد المتعاقدين إلى الآخر بثمن معين ما دامت هذه الملكية لم تكن بعد مستقرة لتاركها بل كانت محل نزاع والمبلغ المسمى لم يكن مقابلاً لنقل الملكية المتنازع عليها بل كان مقابلاً لحسم النزاع مما تنعدم به مقومات البيع وتظهر مقومات الصلح .

والصلح لا تجوز فيه الشفعة ولا الاسترداد . ذلك بأن الصلح الواقع في ملكية مقابل دفع مبلغ معين من النقود ليس ناقلاً للملكية بل

(١) الطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩٩١ ق جلسة ١٩٥١/٤/١٩ .

(٢) الطعن رقم ١٠٢ لسنة ١٩٤٧ ق جلسة ١٩٤٧/٦/٥ .



مقرر لها والمبلغ المنفوع صلحاً لا يمثل فيه العقار وإنما يمثل ما قد يكون للطرفين من حظ في كسب أو خسارة دعوى الملكية . ثم إنه بطبيعته يقتضى ترك كل طرف شيئاً من حقه ، ولا يجوز أن ينتفع الأجنبى بفائدة مقررعة لمنفعة المتصالح ، كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن أن يحل فيها لجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة أو الاسترداد . هذا فضلاً عن أن نصوص القانون فى الشفعة والاسترداد صريحة فى أن كلا الحقين لا يردان إلا على حالة البيع (١) .

كما حكم بأن : الشفعة لا تجوز إلا فى بيع العقار ولو كان بعقد غير مسجل ، ولا تجوز فى الصلح الواقع فى شأن ملكية عقار لأنه ليس ناقلاً للملكية بل كاشفاً عنها ومقررراً لها ولما تقتضيه طبيعته من أن يترك كل طرف شيئاً من حقه فلا يجوز أن ينتفع الأجنبى بفائدة مقررعة لمنفعة المتصالح كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن أن يحل فيها لجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة ، إلا أن الصلح الذى يقع بين الخصوم ويصدق عليه القاضى فى دعوى صحة ونفاذ البيع التى تقام بقصد تنفيذ التزامات البائع والتى من شأنها نقل الملكية ، لا يترتب عليه قانوناً - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - انحلال البيع الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله وإنما يظل التصرف الأسمى وهو البيع قائماً ومنتجاً لأثاره وبالتالي تجوز فيه الشفعة (٢) .

### أثر الصلح فى أول جلسة على الرسوم :

من المقرر طبقاً للمادتين ٢٠ مكرراً من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المعدل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ ، ٧١ من قانون المرافعات أنه إذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها إلا ريع الرسم ، إلا أنه لما كان الشارح - طبقاً للمادة ١٠٢ من قانون المرافعات - رسم طريقاً معيناً

(١) الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٦٦ ق جلسة ١٩٤٧/١١/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣ .

لحصول تصالح الخصوم بأن يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المحكمة التي أصدرت الحكم في الدعوى الصادرة فيها الأمر محل الاعتراض فصلت في موضوع الخصومة والتفتت عن إلحاق محضر الصلح الذي قدم إليها واعتبرته ورقة من أوراق الدعوى فيستحق الرسم كاملاً (١) .

### الدفع بالتصالح :

عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التي تناولها ويفرض على كل منهما التزاماً بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه ، إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين ، يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة في الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمناً ، فإذا لم يتم أحدهم بما التزم به في عقد الصلح وجدد المنازعة في الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح في إجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فإنه لا يكون في استطاعة الطرف الذي أسقط حقه في هذا الدفع الاحتجاج بمقد الصلح الذي كان يجوز له تقديمه في المنازعة التي صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد إليه في دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذي حاز قوة الأمر للمقضى (٢) .

ومن المقرر قانوناً - وعلى ما نصت المادة الثالثة من قانون المرافعات أنه يجب أن تكون لرافع الدعوى مصلحة تعود عليه من الحكم له بطلبه وإلا كانت دعواه غير مقبولة - وإن كان الطاعن قد تمسك في صحيفة الاستئناف بأنه لم تعد للمطعون ضده ..... ثمة مصلحة في الحكم له بتزوير ورقتين متعلقتين بإثارة الطعن بعد أن باعه نصيبه فيه وتصلح معه نهائياً بخصوص ذلك ، فإن الحكم إذ قضى في

(١) الطعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٨ في جلسة ١٩٩٢/٢/١٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٥ في جلسة ١٩٧٠/٦/١١ .

موضوع الدعوى بما يتضمن قبولها دون أن يرد على هذا الدفء رءم أنه جوهري يتغير به إن صح وجه الرأى فى الدعوى يكون مشوياً بالقصور الذى يوجب نقضه (١) .

والدفء بانقضاء المنازعة بالصلح يجوز الاحتجاج به إلا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق للتصالح فيه ولم يكن صدر بشأنه حكم حاز قوة الأمر المضى (٢) .

ولا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الخصمين (٣)، وإذا قضى الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ ..... الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه للحكمة لما تبين أنه سورى سورى مطلقة وإن تلك السورى تجعل العقد والعدم سواء مما يترتب عليه الحكم ببطلان كافة الآثار القانونية المترتبة على رفع الدعوى بصحته ونفاذه ومنها تسجيل محيلتها (٤) ، وحكم القاضى بالتصديق على الصلح يكون بطرق الطعن المقررة للأحكام غير جائز وإنما ترفع دعوى مبتدئة ببطلانه طبقاً للقواعد العامة (٥) ، ولا يجوز التحكيم بحسد تعيد مسئولية الجانى عن الجريمة الجنائية وإلا عد باطلاً لمخالفته للنظام العام فإذا كانت للسألة التى أنصب عليها التحكيم وبالتالى كانت سبباً للالتزام فى السند إنما تتناول الجريمة ذاتها وتستهدف تعيد المسئول عنها وهى من المسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز أن يرد الصلح عليها وبالتالى لا يصح أن تكون موضوعاً للتحكيم (٦) .

### الدفء ببطلان الصلح :

للفير الذى أضر الصلح بحقوقه عن طريق الغش أن يرفع دعوى

(١) الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ .

(٢) الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥ .

(٣) الطعن رقم ٢٢٤٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/١٢ .

(٤) الطعن رقم ٨٩٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨١/١٢/١ .

(٥) الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٠ .

(٦) الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ .

أصلية بطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح فإذا تدخل الغير فى دعوى منظورة ، مدعياً أن الصلح أضر بحقوقه ، ودفع الخصم فى مواجهته بانتهاء الدعوى صلحاً كان فى مكنته الرد على هذا الدفع ببطلان الصلح ، ولا يجوز رفض التدخل إلا تأسيساً على أن الصلح قد أنهى الدعوى وهو لا يكون كذلك إلا كان صلحاً صحيحاً ، ومن ثم فلا سبيل إلى رفض طلب التدخل إلا بحكم يقضى بصحة الصلح (١) .

### ضوابط الصلح فى المواد العمالية :

الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل لا يكون باطلاً إلا إن يمس حقوقاً تقرها قوانين العمل (٢) .

### التصالح الضريبى :

جواز التصالح فى المنازعات القائمة بين مصلحة الضرائب والممولين بالنسبة للدعاوى المقيمة أمام جميع المحاكم بما فيها محكمة النقض لازمه - وقف الدعوى تسعة أشهر بناء على طلب مصلحة الضرائب - اثبات الاتفاق الذى قد يسفر التصالح عنه فى محضر يوقعه الطرفان تكون له قوة السند التنفيذى لثوره - اعتبار المنازعة منتهية بحكم القانون (مواد ١ و ٢ و ٣ و ٥ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٧ بشأن التصالح فى المنازعات الضريبية) (٣) .

(١) الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٤/٥/١٩٧٠ .

(٢) الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٧٦ .

(٣) الطعن رقم ٦٠٤٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٢/٥/٢٠٠٠ - مجلة العمالة عدد ٢٠٠١ ص ١٠٤ .

## الفهرس

- ٣ - مقدمة .
- ٥ - تقسيم موضوعات الكتب .
- القسم الأول
- ٧ العقود المسماة
- الباب الأول
- ٩ العقود التي تقع على الملكية
- الفصل الأول
- ١١ صيغ ونماذج عقود البيع
- ١١ - أوليات .
- ١٢ - ملحوظة جديدة بالتنويه .
- ١٣ صيغة رقم (١) : عقد بيع شقة نقداً بدون حصة في الأرض .
- صيغة رقم (٢) : عقد بيع شقة بالتقسيط مع الاحتفاظ
- ١٥ بالملكية لحين سداد الأقساط .
- ١٨ صيغة رقم (٣) : عقد بيع عقار مبنى مع حصة في الأرض .
- صيغة رقم (٤) : عقد بيع محل خالٍ مع حصة من الأرض
- ٢٠ وتقسيط بعض الثمن .
- صيغة رقم (٥) : عقد بيع ابتدائي لشقة مع الأرض والبائع
- بصفته ولياً طبيعياً على قاصر مشمول
- ٢٥ بولاية .
- صيغة رقم (٦) : عقد بيع شقة من ملك على الشيوع في
- مفزل مكون من وحدات مؤجرة مع الوعد
- ببيع حصة من الأرض ومرفق صورة من
- ٢٧ محضر صلح .
- صيغة رقم (٧) : عقد بيع ابتدائي لشقة من شركة اسكان
- مع حق امتياز البائع والتعهد بالالتزام بنظام
- ٢٣ اتحاد الملاك .
- ٤٧ صيغة رقم (٨) : عقد بيع ابتدائي لأرض قضاء بالتقسيط .
- صيغة رقم (٩) : عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض مزروعة

- ٥٠ ومصرح بالبناء عليها .
- ٥٤ صيغة رقم (١٠) : عقد بيع ابتدائي لأطيان زراعية مع تقسيط جزء من الثمن .
- ٥٦ صيغة رقم (١١) : عقد بيع ابتدائي من مأمور اتحاد ملاك بصفته لجزء من مساحة أرض مملوكة للاتحاد على الشيوع .
- ٥٧ صيغة رقم (١٢) : عقد بيع ابتدائي لعقار صادر من جهاز المدعى العام الاشتراكي بصفته الممثل القانوني للملكة المفروضة عليه الحراسة بحكم من محكمة القيم .
- ٦٠ صيغة رقم (١٣) : عقد بيع ابتدائي محل فريضة .
- ٦٢ صيغة رقم (١٤) : عقد بيع ابتدائي لحصة في منزل .
- ٦٦ صيغة رقم (١٥) : عقد بيع شقة تملك لأجنبي .
- ٦٨ صيغة رقم (١٦) : عقد تنازل عن وضع يد على أرض صحراوية .
- ٧١ صيغة رقم (١٧) : عقد تخصيص حصة في قرية سياحية بنظام المشاركة في الوقت Timeshare .
- ٧٢ صيغة رقم (١٨) : عقد تنازل عن حصة في منزل بدون عوض .
- ٧٨ صيغة رقم (١٩) : عقد بيع سيناريو فيلم إلى شركة انتاج سينمائي .
- ٨٠ صيغة رقم (٢٠) : عقد بيع قصة إلى كاتب سيناريو .
- ٨٢ صيغة رقم (٢١) : عقد بيع منتجات بالعمولة .
- ٨٤ صيغة رقم (٢٢) : عقد بيع سيارة (ملاكى أو لجرة) .
- ٨٦ صيغة رقم (٢٣) : عقد بيع عقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع والإلزام مدى الحياة .
- ٨٨ صيغة رقم (٢٤) : عقد وعد بالبيع .
- ٩١ صيغة رقم (٢٥) : عقد بيع حق التعلل في عقار .
- ٩٢ صيغة رقم (٢٦) : عقد تملك منقعة .
- ٩٥

- صيفة رقم (٢٧): عقد بيع قصة اجتماعية لشركة انتاج سينمائي . ٩٧
- صيفة رقم (٢٨): عقد بيع منزل بعضه مشغول وبعضه خالي . ٩٩
- صيفة رقم (٢٩): عقد بيع محل بالجدك . ١٠١
- صيفة رقم (٣٠): عقد بيع جراح سيارات . ١٠٣
- صيفة رقم (٣١): عقد بيع سفينة تجارية او سفينة نزهة . ١٠٥
- صيفة رقم (٣٢): عقد بيع ابتدائي لحل تجاري بحصة في الأرض المقام عليها العقار . ١٠٨
- صيفة رقم (٣٣): عقد وصية او هبة منقول في شكل بيع . ١١٣
- صيفة رقم (٣٤): عقد بيع شقة متنازع عليها . ١١٥
- صيفة رقم (٣٥): عقد بيع بالعربون . ١١٧
- صيفة رقم (٣٦): عقد بيع سيارة بشرط التجربة . ١١٩
- صيفة رقم (٣٧): عقد بيع برامج حاسب آلي (كمبيوتر) . ١٢١
- صيفة رقم (٣٨): عقد بيع انتفاض منزل . ١٢٣
- صيفة رقم (٣٩): عقد بيع محصول مزروعة زيتون لم يتم حصاده . ١٢٥
- صيفة رقم (٤٠): عقد بيع مكتب محامي . ١٢٧
- صيفة رقم (٤١): عقد بيع عيادة طبيب . ١٢٩
- صيفة رقم (٤٢): عقد تنازل عن كابينية على شاطئ . ١٣١
- صيفة رقم (٤٣): عقد بيع متوسيكل . ١٣٣
- صيفة رقم (٤٤): عقد بيع ابتدائي لمنزل مع التعهد بتسليم المشتري وحدات خالية . ١٣٤
- صيفة رقم (٤٥): عقد بيع فندق . ١٣٧
- صيفة رقم (٤٦): عقد بيع سيارة نقل بمقطورة بالتقسيط مع الاحتفاظ بحق الملكية . ١٣٩
- صيفة رقم (٤٧): عقد بيع واستغلال حق مؤلف لناشر . ١٤١
- صيفة رقم (٤٨): عقد بيع براءة اختراع . ١٤٣
- صيفة رقم (٤٩): عقد بيع نموذج صناعي . ١٤٥
- صيفة رقم (٥٠): عقد بيع هيكل سيارة . ١٤٧

- صيفة رقم (٥١): عقد بيع عقار مبنى على أرض مؤجرة  
١٤٩ حكراً من وزارة الأوقاف .
- صيفة رقم (٥٢): قائمة بقيد حق امتياز البائع .  
١٥٢
- صيفة رقم (٥٣): عقد بيع حق الانتفاع لقاصر مدى الحياة  
والثمن مدفوع تبرعاً .  
١٥٤
- صيفة رقم (٥٤): عقد بيع بالعينة .  
١٥٦
- صيفة رقم (٥٥): عقد بيع مزرعة تحت الانشاء .  
١٥٨
- أهم مبادئ محكمة النقض**
- ١٦١ فى عقد البيع
- ١٦١ - من أركان عقد البيع تعيين المحل
- ١٦١ - الشرط الصريح الفاسخ
- ١٦٣ - الشرط الواقف
- ١٦٣ - آثار عقد البيع
- ١٦٤ - حقوق والتزامات البائع .
- ١٦٦ ضمان العجز والعيوب الخفية .
- ١٦٩ - الالتزام بنقل الملكية .
- ١٧٠ - حقوق والتزامات المشتري
- ١٧٢ - الحق فى حبس الثمن
- ١٧٣ - تزامم المشتري للعقار .
- ١٧٤ - الصورية فى عقد البيع .
- ١٧٧ - التمسك بتزوير عقد البيع اللاحق
- ١٧٨ - الوعد بالبيع .
- ١٧٨ - بيع الجندك .
- ١٧٩ - البيع بالعربون .
- ١٨٠ - بيع ملك الغير .
- ١٨٠ - بيع الحقوق المتنازع عليها .
- ١٨٠ - البيع مع الاحتفاظ بحق الانتفاع .
- ١٨١ - البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية
- ١٨١ - بيع الملك الشائع .
- ١٨٢ - البيع مع حق التقرير بالشراء .



- ١٨٢ - البيع المستتر لهبة .
- ١٨٣ - بيع أملاك الدولة .
- دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ونتائج
- ١٨٥ - الأفضلية في التسجيل .
- ١٩١ - دعوى فسخ البيع .
- ١٩٤ - البيع بالزاد .
- ١٩٦ - إبطال عقد البيع .

### الفصل الثاني

- ١٩٨ صيغ ونماذج عقد المفاضة
- ١٩٨ صيغة رقم (٥٦) : عقد مفاضة عقار بمقار .
- ٢٠٠ صيغة رقم (٥٧) : عقد مفاضة عقار بمقار ومنقول .
- ٢٠٢ صيغة رقم (٥٨) : عقد مفاضة محلها حق متنازع عليه .
- ٢٠٤ صيغة رقم (٥٩) : عقد مفاضة حق انتفاع بحق انتفاع .
- مبادئ محكمة النقض
- ٢٠٦ في عقد المفاضة
- ٢٠٦ - التعريف التشريعي للمفاضة .
- ٢٠٦ - أركان المفاضة .
- ٢٠٦ - إثبات المفاضة .
- شروط التعويض عن الإخلال بعقد
- ٢٠٧ للمفاضة .
- لا يجوز للمتقاضى العدول متى أقر
- بأنه عاين الشيء للعينة التامة
- ٢٠٨ النافذة للجهة .
- ٢٠٨ - دعوى فسخ المفاضة .
- ٢٠٩ - سقوط دعوى فسخ للمفاضة .
- سريان أحكام ضمان الاستحقاق في
- ٢١٠ البيع على عقد المفاضة .
- تفسير العقد هل هو بيع أو مفاضة
- ٢١١ مسألة موضوع .
- الحكم في دعوى الضمان الفرعية

٢١٣	بحالتها لا يكتسب حجية في دعوى فسخ عقد البذل .
٢١٣	- للمقايضة بالملكية والمقايضة بحقوق الانتفاع .
٢١٤	- لحكام عقد المقايضة .
	<b>الفصل الثالث</b>
٢١٦	صبيغ عقد الهبة
٢١٦	صيغة رقم (٦٠) : عقد هبة عقار بعوض .
٢١٩	صيغة رقم (٦١) : عقد هبة محل دون عوض من والد إلى ولديه القاصرين .
	<b>أهم مبادئ محكمة النقض</b>
٢٢١	في عقد الهبة
٢٢١	- الأهلية في عقد الهبة .
٢٢١	- تكييف عقد الهبة .
٢٢٥	- الهبة للمستترة .
٢٢٧	- هدايا الخطبة تعتبر من قبيل الهبات .
٢٢٧	- فسخ الهبة بعوض .
٢٢٧	- الرجوع في الهبة .
	- حق الخاطب في استرداد الشبكة
٢٢٨	باعتبارها هبة يملك الرجوع فيها .
٢٣٠	- موانع الرجوع في الهبة .
	- مسائل الهبة ليست كلها من الأحوال
٢٣١	الشخصية .
	- سلطة محكمة الموضوع في تفسير
٢٣٢	عقد الهبة .
٢٣٤	- بطلان عقد الهبة .
	<b>الفصل الرابع</b>
٢٣٧	نماذج عقود الشركات
٢٣٨	ملاحظات عامة
٢٤٠	أولاً : شركات التضامن :

- صيفة رقم (٦٢) : عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط  
٢٤٠ تجارى .
- صيفة رقم (٦٣) : عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط  
٢٥٨ مقهى ومطعم .
- صيفة رقم (٦٤) : عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط  
٢٦٢ اصلاح الأجهزة الالكترونية .
- ٢٦٨ ثالثاً : شركات التوصية البسيطة :  
صيفة رقم (٦٥) : عقد تأسيس شركة لاستصلاح الاراضى  
والانتاج الزراعى والاستثمار الحيوانى .
- ٢٦٨ صيفة رقم (٦٦) : شركة توصية فى نطاق قانون  
الاستثمار وقانون التحكميم .
- ٢٩٣ صيفة رقم (٦٧) : عقد شركة توصية لإدارة وتشغيل  
٢٩٩ مطبعة .
- صيفة رقم (٦٨) : ملخص عقد تعديل شركة توصية  
٣٠٤ بسيطة .
- صيفة رقم (٦٩) : شركة توصية بسيطة لتشغيل وإدارة  
٣٠٧ فندق .
- صيفة رقم (٧٠) : عقد مشاركة فى مشروعات اسكان  
٣١٣ إدارى وسكنى .
- ثالثاً : الشركات المهنية وشركات  
٣١٦ للخاصة .
- صيفة رقم (٧١) : عقد تأسيس شركة محاماة .  
٣١٦
- صيفة رقم (٧٢) : عقد محاماة لعملية واحدة .  
٣٥٨
- صيفة رقم (٧٣) : عقد مشاركة فى بناء عقار على ارض  
٣٦١ مثقلة بدين .
- صيفة رقم (٧٤) : عقد مشاركة فى بناء عقار بنظام  
٣٦٥ تأسيس وشهر اتحاد ملاك .
- ٣٦٩ رابعاً : شركات الأموال .
- صيفة رقم (٧٥) : العقد الابتدائى والنظام الأساسى  
للشركة المساهمة طبقاً للقانون ١٥٩

٣٦٩	لسنة ١٩٨١
	صيفة رقم (٧٦) : العقد الابتدائي والنظام الأساسي لشركة التوصية بالأسهم طبقاً للقانون ١٥٩
٣٩٨	لسنة ١٩٨١
	صيفة رقم (٧٧) : عقد تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٤٢٦	صيفة رقم (٧٨) : عقد صلح وافي من الإفلاس .
٤٤٣	صيفة رقم (٧٩) : عقد صلح مع مفلس بعد إشهار إفلاسه .
٤٤٧	صيفة رقم (٨٠) : عقد تأسيس شركة توصية بسيطة لمباشرة نشاط دار طباعة ومكتبة
٤٤٩	صيفة رقم (٨١) : عقد طبع كتاب فقط
٤٥٤	صيفة رقم (٨٢) : نموذج ترخيص لشركة سياحية .
٤٥٦	صيفة رقم (٨٢) : عقد نقل تكنولوجيا إنتاج
٤٥٧	صيفة رقم (٨٤) : عقد نقل تكنولوجيا معلومات .
٤٦٦	أهم مبادئ محكمة النقض
٤٧٠	في عقود الشركات
٤٧٠	أولاً : شركة التضامن :
٤٧٠	- شروط انعقاد الشركة .
٤٧١	- إدارة وتمثيل شركة التضامن .
	- طبيعة البطلان الذي يترتب على عدم استيفاء الشركة لشروط النشر
٤٧٢	والشهر .
٤٧٤	- الأثر الرجعي للبطلان
٤٧٥	- حل الشركة قضائياً
٤٧٥	- إثبات الشركة .
٤٧٦	- من المسئول عن شهر الشركة .
٤٧٧	- اكتساب الشخصية للمعنوية .
٤٧٨	- مدى مسئولية الشركاء .
٤٨١	- التصرف في الحصص .
٤٨٢	- إدارة الشركة .

- ٤٨٢ - اكتساب الشريك صفة التاجر .
- ٤٨٤ - اثر اشتهار افلاس الشركة .
- ٤٨٤ - اثر انقضاء الشركة .
- ٤٨٥ - فسخ الشركة .
- ٤٨٥ - اثر الاندماج .
- ٤٨٦ - تصفية الشركة واثرها .
- ٤٨٩ - سلطة المصفي ومركزه القانوني .
- ٤٩٠ - ثالثاً : شركة التوصية البسيطة :
- ٤٩٠ - تعريف الشركة وشروطها .
- ٤٩٢ - الممثل القانوني للشركة .
- اثر وفاة احد الشركاء ومدى استمرار الشركة مع الورثة .
- ٤٩٣ - تغيير شكل التوصية إلى شركة تضامن
- ٤٩٤ - الشركات ذات المسؤولية المحدودة .
- خلافة الشركات القابضة لهيئات القطاع العام .
- ٤٩٤ - تمثيل شركات القطاع العام أمام القضاء .
- تمثيل رأس المال الخاص في شركات قطاع الأعمال .
- ٤٩٥ - مناهة الأثر الرجعي لانحلال الشركة .
- ٤٩٦ - ثالثاً : شركة المحاصة :
- ٤٩٨ - رابعاً : شركة الواقع .
- ٤٩٩ - خامساً : شركة التوصية بالأسهم .
- ٥٠٠ - سادساً : شركات المساهمة :
- ٥٠٠ - الشخصية الاعتبارية المستقلة .
- ٥٠١ - الاكتتاب .
- ٥٠١ - احتياطي الأرباح .
- ٥٠٢ - حق المساهم في الأرباح .

- ٥٠٢ - الإنارة وسلطة العضو المنتدب .
- ٥٠٤ ساهمًا : شركات القطاع العام .
- حصول الشركة للتزجعة إلى شركة
- ٥٠٤ مساهمة .
- الأساس الذى يجرى عليه تعامل
- ٥٠٤ الوظائف بشركات القطاع العام .
- شركات القطاع العام هى أشخاص
- ٥٠٥ اعتبارية خاصة
- علاقة العاملين بالقطاع العام تخضع
- ٥٠٥ لقوانين العمل .
- عدم تأثر الأجر والمنحة بـعامل
- ٥٠٦ الوظائف .
- للقصود بعبارة «السلطة المختصة»
- الواردة بالمادة ٦٧ من قانون
- ٥٠٦ العمل.

#### الفصل الخامس

- ٥٠٨ صيغ عقد القرض والدخل الدائم
- ٥٠٨ صيغة رقم (٨٥) : عقد قرض مبلغ من المال بفائدة .
- ٥٠٩ صيغة رقم (٨٦) : عقد قرض بضمان كفيل .
- ٥١٠ صيغة رقم (٨٧) : عقد قرض بين عامل ونقابة عمالية .
- صيغة رقم (٨٨) : عقد قرض بين عامل والشركة التى
- ٥١٢ يعمل بها .
- صيغة رقم (٨٩) : عقد رسمى بكفالة يتيم بترتيب نخل
- ٥١٤ دائم له مدى الحياة .
- ٥١٥ صيغة رقم (٩٠) : عقد قرض بفائدة بضمان ريع ثابت .
- ٥١٧ صيغة رقم (٩١) : عقد قرض بضمان رهن عقارى .
- صيغة رقم (٩٢) : نموذج الاقرار الذى يوقع عليه العميل
- ٥١٩ الذى يقترض مبلغًا من أى بنك .
- أهم مبادئ محكمة النقض
- ٥٢٢ فى القرض والدخل الدائم

- استحقاق فوائد القرض لا تطلب  
٥٢٢ توافق الضرر للمقرض .
- الحد الأقصى للغرامة .  
٥٢٢
- لا يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم  
تستورية الفوائد ما دام لم يصدر  
حكم من المحكمة الدستورية  
بذلك .  
٥٢٢
- سلطة محكمة الموضوع  
٥٢٢ الفصل السادس
- صيف عقد الصلح  
٥٢٤
- صيفة رقم (٩٣) : عقد صلح لرافاقه بمحضر الجلسة في  
٥٢٤ دعوى صحة ونفاذ عقد بيع .
- صيفة رقم (٩٤) : عقد صلح بين مالك عن نفسه وبالوكالة  
ومستأجرى عقار .  
٥٢٦
- صيفة رقم (٩٥) : نموذج عقد صلح بين مستأجر ومالك .  
٥٢٩
- صيفة رقم (٩٦) : عقد صلح بين عمال وإنارة بنك .  
٥٣٢
- صيفة رقم (٩٧) : عقد صلح وتنازل عن حكم والقرار بذلك  
إمام محكمة الاستئناف .  
٥٣٥
- صيفة رقم (٩٨) : اتفاق صلح على تخارج من شركة  
تجارية وتنازل عن القضايا المتناولة .  
٥٣٧
- صيفة رقم (٩٩) : عقد صلح بين مطلق ومطلقة في  
قضايا نفقة وحضانة وزيارة وغيرها .  
٥٣٩
- صيفة رقم (١٠٠) : عقد صلح بين حارس قضائي ومالك  
لإنهاء الحراسة رضاء .  
٥٤١
- صيفة رقم (١٠١) : اتفاق تخالص وتصلح نهائي وتنازل عن  
قضايا عمالية .  
٥٤٥
- أهم مبادئ محكمة النقض  
٥٤٨ في عقد الصلح
- تعريف الصلح وأثره .  
٥٤٨
- سلطة المحكمة في تكييف الصلح .  
٥٤٨

- ٤٩ - الصلح كاشف للحق وليس ناقلاً له .
- ٥٠ - فسخ عقد الصلح .
- ٥٠ - عدم قابلية عقد الصلح للتجزئة .
- ٥١ - لا محل لادعاء الغبن في الصلح .
- لا يجوز تجديد النزاع الذي انتهى بالصلح .
- ٥١ - الطعن في عقد الصلح .
- ٥٢ - لا تجوز الشفعة في الصلح بشأن ملكية عقار .
- ٥٢ - اثر الصلح في اول جلسة على تقرير الرسوم .
- ٥٤ - الدفع بالتصالح .
- ٥٥ - الدفع ببطلان الصلح .
- ٥٦ - ضوابط الصلح في المواد العمالية .
- ٥٦ - التصالح الضريبي .
- ٥٧ - الفهرس









 Universitäts- und  
Landesbibliothek Bonn

Bibliotheca Alexandrina



0400609